



Central Mortgage
and Housing
Corporation

Société centrale
d'hypothèques et
de logement



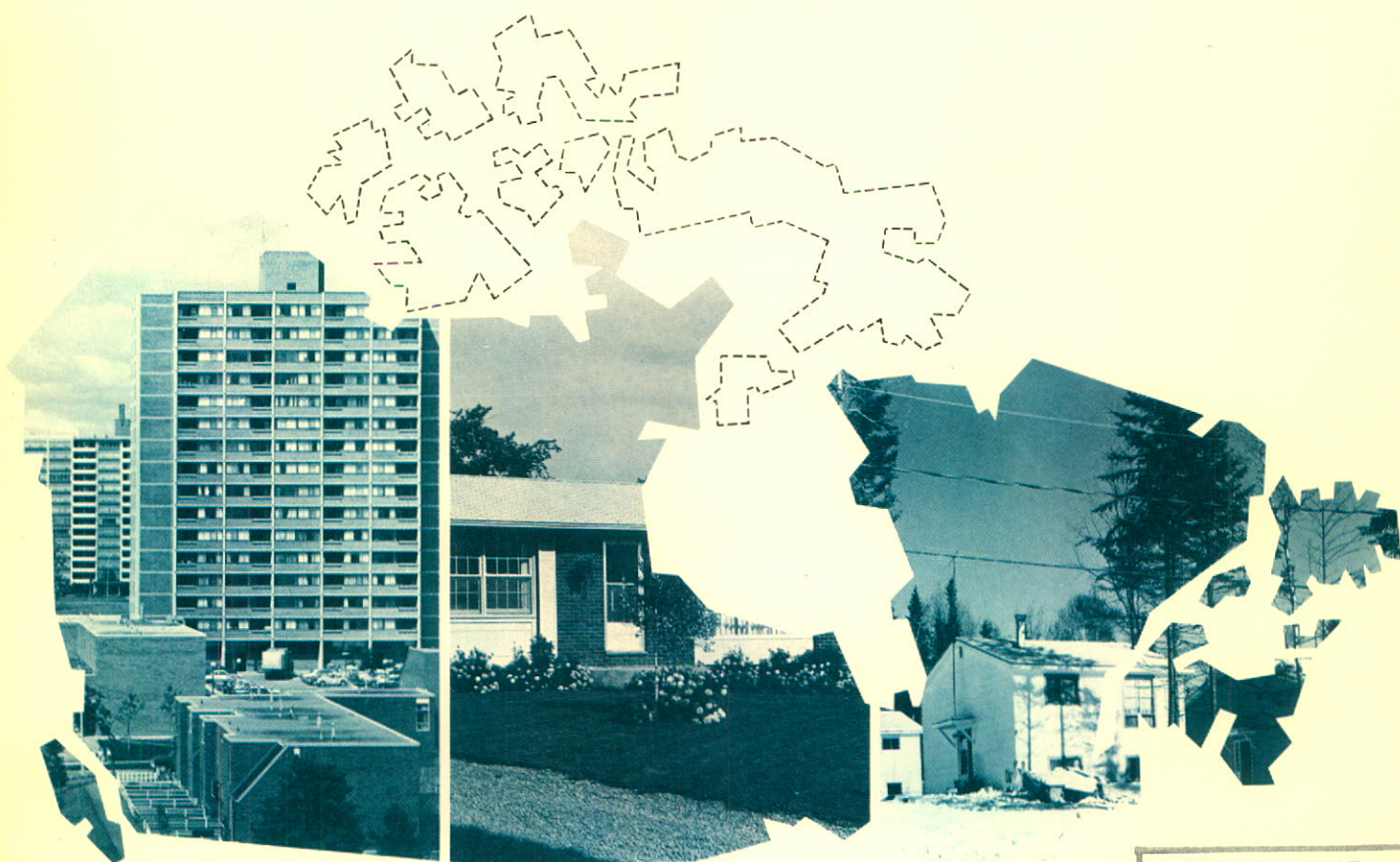
Annual Report
1971
Rapport annuel



Central Mortgage
and Housing
Corporation

Société centrale
d'hypothèques et
de logement

C
Annual Report
1971 ///
Rapport annuel



MANAGEMENT
LIBRARY

APR 17 1972

McGILL UNIVERSITY

Photo: CMHC/SCHL



Solidarity Tower, Windsor, an NHA-financed cooperative housing project sponsored by the United Auto Workers. Designed by Collavino Brothers Construction Co. Ltd.

Solidarity Tower, à Windsor, ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH, réalisé selon le régime coopératif par les United Auto Workers. Conçu par Collavino Brothers Construction Co. Ltd.

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

March 10, 1972

Honourable Ron Basford, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Basford:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-sixth annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1971.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT**

le 10 mars 1972

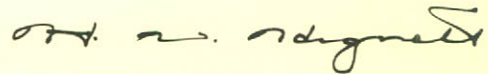
L'honorable Ron Basford, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-sixième rapport annuel de la Société
centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme pour
l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1971.

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

Le président,



H. W. Hignett

Photo: CMHC/SCHL



Students' residence at the University of Manitoba constructed with financial assistance under the NHA. Designed by Waisman, Ross, Blankstein, Coop, Gillmor and Hanna.

Résidence d'étudiants à l'Université du Manitoba, construite avec une aide financière consentie aux termes de la LNH. Conçue par Waisman, Ross, Blankstein, Coop, Gillmor and Hanna.

TABLE OF CONTENTS**TABLE DES MATIÈRES**

7	A REVIEW BY THE PRESIDENT	REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT
15	REPORT OF OPERATIONS:	L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ:
15	Low-Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique
17	Public Housing	Les logements sociaux
19	Low-Rental Housing	Les logements à loyer modique
21	Student Housing	Les logements pour les étudiants
22	Private Market Assistance	L'aide au marché privé
22	Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
22	Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
23	Land Development and Servicing	L'aménagement de terrain et des services
23	Land Assembly	L'aménagement de terrain
23	Urban Renewal	La rénovation urbaine
24	Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
25	Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
25	Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
25	Real Estate Administration	La gestion des immeubles
27	Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
27	Technical Investigations	Les enquêtes techniques
28	Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
28	Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
30	Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
32	Financial Position	La situation financière
35	Organization and Staff	L'organisation et le personnel
36	LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
36	Interest Rates	Les taux d'intérêt
41	FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS

Photo: CMHC/SCHL



Birch Haven, a subdivision of typical NHA-financed homes in North Bay, Ont.

Birch Haven, lotissement de maisons typiques financé aux termes de la LNH à North Bay, en Ontario.

CANADA'S HOUSING IN 1971

A REVIEW BY THE PRESIDENT

Housing starts in 1971 reached 233,600 units and completions more than 200,000. For the past three years the sum of starts is 635,000 and of completions 573,000. The target of one million new units over the period 1970-1974 seems within easy reach but satisfaction in the expected attainment of the goal is tempered by knowledge of its incompleteness as a social objective.

A million starts in half a decade doubtless represents a necessary condition for the attainment of housing objectives that were implicit in the major transformation of Government housing policy that has in fact taken place over the past four years. Since 1957 the Government of Canada has been the most important single investor in new house building in the country. Only in the last two years, however, has the Federal Government directed the preponderant share of its housing investment to the needs of the lower-income groups. The data for the last decade and a half, summarized below, show the scale of the Federal Government commitment and the profound transformation that began in 1968.

LE LOGEMENT AU CANADA EN 1971

REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT

La mise en chantier en 1971 a atteint le chiffre de 233,600 unités et le nombre de maisons achevées a dépassé les 200,000. Au cours des trois dernières années, 635,000 maisons ont été commencées et 573,000 achevées. Il semble qu'il sera facile de réaliser le million d'unités, fixé comme but à atteindre pour la période de 1970 à 1974, mais la satisfaction à tirer du point de vue quantitatif est tempérée par la conscience de n'avoir pas atteint complètement l'objectif social.

La réalisation d'un million d'habitations au cours de cinq ans constitue, sans aucun doute, une condition nécessaire pour atteindre les objectifs visés implicitement par le gouvernement fédéral depuis que celui-ci a transformé sa politique du logement il y a quatre ans. Depuis 1957, le gouvernement fédéral n'a pas cessé d'être le plus important investisseur de capitaux dans la construction d'habitations. Depuis deux ans, cependant, il affecte la plus grande partie de ses investissements à soulager les besoins des gagne-petit. Les données du tableau ci-après, portant sur une décennie et demie, indiquent la gradation des engagements du gouvernement fédéral et la profonde transformation qui s'est effectuée à partir de 1968.

CMHC Loan and Capital Commitments for Housing Prêts et engagements de capitaux de la SCHL pour l'habitation (\$ Millions)						
Year/Année	Housing for Low-Income People Logements pour les personnes à faible revenu				Other Housing Autres logements	Total
	Limited Dividend and Non-Profit	Public Housing	Assisted Home-Ownership	Sub-Total		
	Compagnies à dividendes limités et compagnies sans but lucratif	Logements sociaux	Aide pour accéder à la propriété	Total partiel		
1957-67 (Annual Average/ Moyenne annuelle)	23.0	27.2	—	50.2	326.6	376.8
1968	80.6	116.1	—	196.7	312.7	509.4
1969	180.2	221.3	—	401.5	229.2	630.7
1970	315.1	251.6	133.3	700.0	265.5	965.5
1971	214.0	306.6	101.9	622.5	125.8	748.3

The transformation in Federal policy has been effected with remarkably little legislative change at the Federal level. The National Housing Act, since its inception, has contained provisions for Government long-term loans at low interest rates in support of housing for low-income families through the instrumentality of limited dividend and non-profit organizations. Since 1949 it has contained provisions for Federal-Provincial partnerships in the field of public housing. In 1964, new provisions were added authorizing Central Mortgage and Housing Corporation to make long-term mortgage loans to the provinces for the construction or acquisition of housing, and to pay 50 per cent of the losses ensuing from the operation of these projects. Since 1964, no consequential change has been made in Federal housing legislation as it applies to the needs of lower-income people. A profound change, however, has taken place in the application of the already existing legislation.

It takes resources as well as laws to make headway against the housing problems that beset the poor. By 1967 the Federal Government's capital commitments to housing were already substantial. Until then the funds had been directed mainly to the support of commercially viable private demand for new housing. Loan and capital commitments to projects specifically designated for low-income groups represented a small proportion of the total. The demand for such projects by the end of 1967, largely under the impulsion of Federal advocacy, had increased substantially. It was in the fall of 1967 that the Federal Government, looking to the year ahead and to a planned decrease in the scale of CMHC's total capital budget, realized that it would have to choose between meeting the demands of the provinces and others for low-income housing projects, and the demand of home-owners and builders for ordinary NHA loans.

Having adopted a vigorous stance during the preceding year with respect to housing for low-income groups, the Government chose to reduce greatly its residual market oriented NHA loan programme. In order to facilitate this withdrawal, it took immediate steps to free the NHA interest rate on insured loans so that private lenders could better look after the commercially viable demand. Thus began the transition in Federal policy that has been confirmed by subsequent developments, and that has

Depuis son adoption, la Loi nationale sur l'habitation renferme des dispositions autorisant le gouvernement fédéral à consentir des prêts à long terme et à faible intérêt aux compagnies à dividendes limités et aux sociétés sans but lucratif pour aider à procurer des habitations aux familles à faible revenu. Depuis 1949, la Loi renferme des dispositions permettant au gouvernement fédéral de s'associer à celui d'une province en vue de réaliser des logements sociaux. En 1964, de nouvelles dispositions ajoutées à la Loi autorisaient la Société centrale d'hypothèques et de logement à consentir aux provinces des prêts à long terme pour la construction ou l'acquisition d'habitations et à payer 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces ensembles. Depuis 1964, aucun changement important n'a été apporté à la loi fédérale sur le logement dans son application aux besoins des personnes à revenu modique. Cependant, il s'est produit un changement marqué dans l'application de cette loi.

Il ne suffit pas d'avoir des lois, mais il faut aussi disposer de ressources pour progresser dans la solution des problèmes de logement qui sont le sort des pauvres. En 1967, les sommes engagées dans l'habitation par le gouvernement fédéral étaient déjà considérables. Jusqu'à ce moment-là, les capitaux disponibles avaient surtout servi à répondre à la demande du secteur privé et à réaliser des habitations commercialement viables. Les prêts consentis et les capitaux engagés dans des habitations destinées plus précisément aux moins fortunés ne représentaient qu'une faible proportion du total. Toutefois, vers la fin de 1967, la demande d'habitations de ce genre se faisait sentir beaucoup plus fortement. Ce fut à l'automne de 1967 que le gouvernement fédéral, envisageant les besoins de l'année suivante et une réduction du budget des immobilisations de la SCHL, se rendit compte qu'il aurait désormais à choisir entre deux possibilités: satisfaire la demande de logements pour les économiquement faibles, venant des provinces et autres organismes, ou répondre à la demande de prêts ordinaires de la LNH, venant des constructeurs et des propriétaires d'habitations, aux termes de la Loi.

Ayant adopté une attitude plutôt ferme au cours de l'année précédente au sujet de l'habitation pour personnes à faible revenu, le gouvernement choisit de réduire considérablement sa participation au programme

represented a hard core of certainty in an area of policy otherwise subject to a great deal of questioning both from within and from outside of Government.

One of the main techniques for directly producing housing for low-income groups in Canada has been public housing. It is no paradox that the recent emphasis of the Federal Government on low-income housing needs has coincided with a wave in expression of anti-public-housing opinion. Prior to 1968, the expression of such opinion would have been largely pointless. There was simply not enough public housing, either in existence or in prospect, to prompt a sustained public reaction. The pace of recent activity, however, has generated a corresponding increase in public discussion, some of which has inevitably served the purposes of those who are categorically opposed to

de prêts LNH en tant que prêteur de dernier recours. Pour atténuer l'effet de ce retrait, la libération immédiate du taux d'intérêt LNH sur les prêts assurés entra en vigueur, ce qui permit aux prêteurs du secteur privé de mieux s'occuper de la demande commercialement viable. Ainsi se produisit la transition dans la politique du gouvernement fédéral, laquelle fut confirmée par des développements ultérieurs et résulta en une politique ferme après beaucoup d'hésitation aussi bien dans les milieux gouvernementaux qu'en dehors de ceux-ci.

Une des principales techniques mises en œuvre pour produire directement des habitations à l'intention des économiquement faibles au Canada a été celle des logements sociaux. Cependant, l'insistance du gouvernement fédéral à s'occuper des besoins des gens à faible revenu a coïncidé avec une vague

An NHA-financed development of condominium townhouses in London, Ont. Designed by William R. Stewart.

Ensemble de "townhouses" en copropriété, financé aux termes de la LNH à London, en Ontario. Conçu par William R. Stewart.

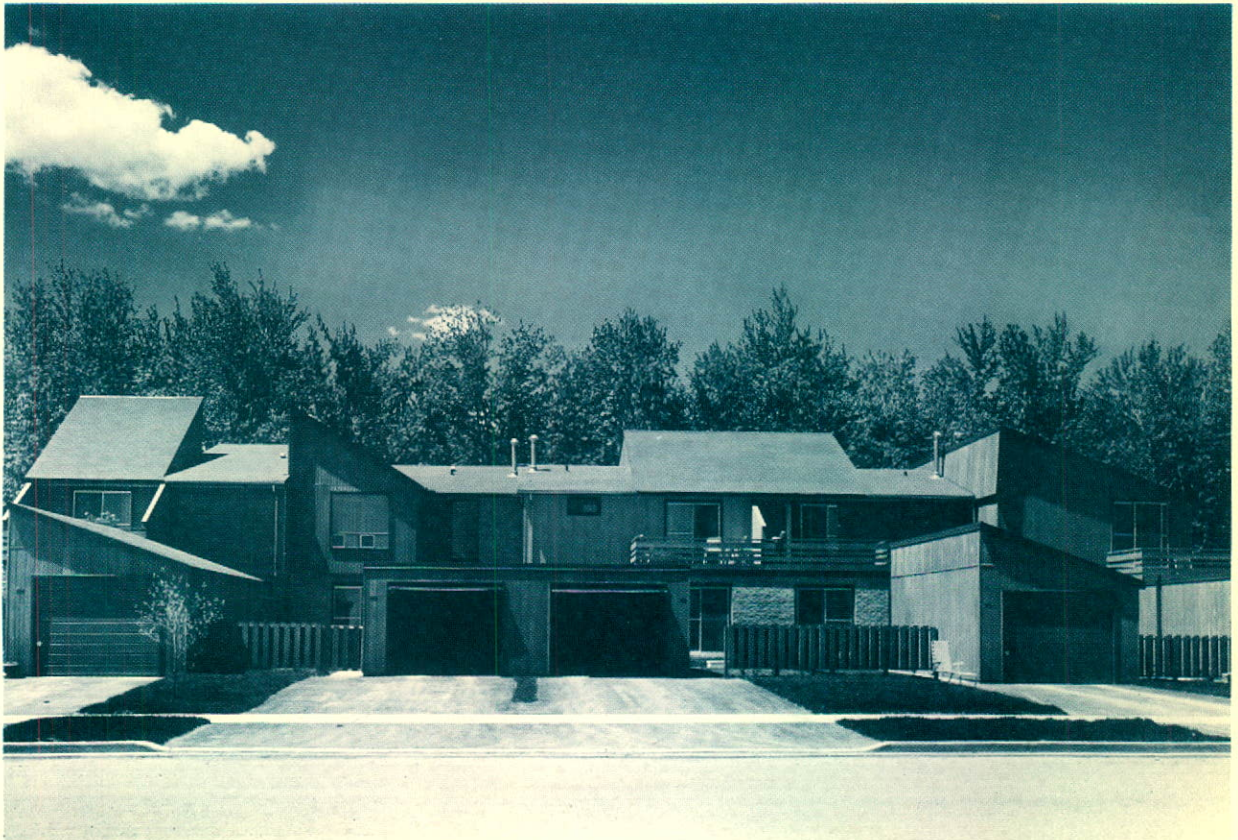


Photo: CMHC/SCHL

public housing and, no doubt, to most redistributive measures of other kinds. For the most part, however, the discussion has been salutary, positive, and creative, pointing often to shortcomings and suggesting ways of correcting them.

The discussion has done more than that. It has helped to clarify the fact that public housing represents but one technique of providing decent housing for those who cannot afford it on the private market. Other techniques are possible and probably necessary in view of the broad variety of regional, social and economic circumstances of those who are badly housed.

In urban situations, particularly where higher densities are appropriate, public rental housing makes good sense. But even in urban situations, the particular needs of larger families may argue for forms of low-density accommodation. Subsidized housing may be more economical if the occupant has ownership tenure and undertakes himself the responsibility of property maintenance and servicing.

In rural areas and smaller centres, this situation is still more likely to apply. There have been, over the past 15 months, Federal innovative explorations in assisted home-ownership. In a formal sense subsidies have not been involved, but it has been possible, depending on the financial circumstances of the applicant owners, to provide mortgage interest rates close to the Government's own borrowing rate, and amortization periods up to 40 years. The extension of such assistance to permit the programme to penetrate lower down the income scale, would require the application of explicit subsidies.

On a somewhat different point, the solution of the housing problems of poor people will involve the improvement and upgrading of much of the inferior and substandard dwelling stock already in existence. This kind of effect cannot be accomplished by the public housing technique without placing the housing to be improved in the public domain. There are many situations, given other subsidy techniques, whereby the necessary improvements could be effected without public acquisition of the real estate.

In this area as well, the Federal Government, in cooperation with local residents and municipal government, has taken fresh initiatives during the past year to bring about

d'expression défavorable de l'opinion publique à l'égard des logements sociaux. Avant l'année 1968, l'expression d'une telle opinion aurait été à peu près inutile. Il n'y avait tout simplement pas suffisamment de logements sociaux, existants ou projetés, pour provoquer une réaction publique soutenue. Toutefois, le rythme auquel l'activité s'est déployée dans ce domaine, plus récemment, a engendré une recrudescence correspondante de la discussion dans le public. Dans l'ensemble, cette discussion a été salutaire, positive et créatrice, faisant ressortir souvent les défauts et recommandant des moyens d'y remédier. Elle a aussi aidé à faire voir plus clairement que les logements sociaux ne sont qu'un moyen de procurer des logements convenables à ceux qui ne peuvent avoir recours au marché libre.

Dans les villes, particulièrement là où il doit exister de fortes densités de population, les logements sociaux à loyer peuvent convenir. Mais même là, les besoins particuliers des familles nombreuses peuvent militer en faveur de logements à faible densité. Il peut être plus économique de subventionner le logement si l'occupant est propriétaire de la maison et assume la responsabilité de l'entretien de la propriété, surtout dans les secteurs ruraux et les centres de moindre importance. Au cours des quinze derniers mois, le gouvernement fédéral a cherché des moyens nouveaux d'aider les gens intéressés à devenir propriétaires d'une maison. Dans le sens officiel du mot, il n'a pas été question de subventions mais il a été possible, suivant la situation financière des requérants, de prévoir des taux d'intérêt hypothécaire se rapprochant beaucoup de ceux auxquels le gouvernement fait ses propres emprunts ainsi que des périodes d'amortissement allant jusqu'à 40 ans. L'application du programme aux économiquement faibles entraîne le versement de subventions au sens propre du mot.

Par ailleurs, la solution au problème du logement des moins fortunés comportera l'amélioration et la remise à neuf d'un grand nombre d'habitations de qualité inférieure et même délabrées. Pour ce faire, il faut absolument que les habitations à améliorer deviennent propriété publique. Il existe de nombreuses situations, où grâce à certaines autres techniques de subvention, les améliorations nécessaires ont pu être effectuées sans acquisition publique de la propriété.

Dans tout programme de logement pour



Silver Lake Manor, an NHA-financed apartment building in Waterloo, Ont. Designed by Karl Kruschen.

Silver Lake Manor, à Waterloo, Ont., est un immeuble d'appartements financé aux termes de la LNH. Conçu par Karl Kruschen.

improvements in housing and local services in one particular area in Vancouver.

Another resource, not to be overlooked in any overall housing programme for low-income people, is the reservoir of private non-profit effort that can be utilized in initiating and managing projects. The Federal Government already provides aid to non-profit housing corporations in the form of long-term low interest rate loans. There is no reason, in principle, to stop there, and indeed some of the provincial governments, in aid of privately-sponsored housing of many types, do provide subsidies. Private non-profit sponsorship provides a useful alternative to direct public ownership, and one whose support runs little risk of misuse of resources.

Thus, while there will no doubt continue to be ample scope for the use of public housing in meeting the housing problems of large numbers of Canadians, it seems probable that a programme broad enough to hold promise of an efficient and general solution to the low-income housing problem will call, sooner or later, for a wider variety of legislative techniques.

The question of techniques is subsidiary to that of goals. In one respect at least, the question of goals would appear to have been resolved in the actual activity of the last four years. A goal stated rhetorically is one thing. A goal which represents the only logical underpinning for an established and deliberate course of action is more credible, whether it is stated rhetorically or not. The great majority of Canadians have long since been well housed. What is at stake now is the establishment of decent standards, and help to attain them, for that minority of Canadians who have not.

Housing policy in its present direction is thus becoming more and more identified with social policy. While its conduct, because of the scale and spread of the investments entailed, must always be sensitive to the requirements of Government economic policy, its use in the pursuit of short-run economic objectives is becoming more difficult and less convincing. It is more difficult because the social problems to which it is addressed are not subject to significant short-term variations in their importance. And it is less convincing because the main economic impact of construction activities arising out of Federal housing programmes, is tending more and more to take place long after the decision to proceed with the

personnes à faible revenu, les réserves d'efforts de la part d'organismes sans but lucratif du secteur privé sont une autre ressource qu'il ne faut pas ignorer mais qui peut être utilisée, au contraire, pour mettre à exécution et gérer des projets. Le gouvernement fédéral fournit déjà aux sociétés d'habitation sans but lucratif une aide financière sous forme de prêts à long terme et à intérêt peu élevé. Rien n'oblige, en principe, à s'en tenir à cette mesure et, en réalité, certains gouvernements provinciaux versent des subventions à des sociétés d'habitation de divers genres dont les répondants sont du secteur privé. Les entreprises patronnées par des organismes sans but lucratif du secteur privé sont un autre moyen très utile de réaliser des logements de ce genre et qui comporte très peu de risque quant à un mauvais usage possible des capitaux.

Ainsi, alors que les logements aménagés à l'aide de fonds publics continueront de répondre aux besoins d'un grand nombre de citoyens canadiens, il semble probable qu'un programme assez vaste pour laisser envisager une solution efficace et générale au logement des économiquement faibles, exigera tôt ou tard l'adoption d'une plus grande variété de moyens législatifs.

La question des moyens est subordonnée à celle des buts. Sous un aspect au moins, il semble que la question des buts ait été résolue grâce à l'activité déployée ces quatre dernières années. Cependant, il ne suffit pas de définir un but avec un certain degré d'emphase; un but qui représente la seule façon logique d'étayer une ligne de conduite inspire davantage confiance, peu importe qu'il soit défini ou non avec emphase. La grande majorité des citoyens canadiens sont depuis longtemps bien logés. Il s'agit maintenant d'établir des normes de logement convenable pour la minorité mal logée et d'aider à réaliser ces normes.

Ainsi, la politique du logement dans son orientation actuelle s'identifie de plus en plus à une politique sociale. Alors que son application, vu l'importance et la variété des investissements qu'elle nécessite, est toujours subordonnée aux exigences de la politique économique du gouvernement, son utilisation dans la poursuite des objectifs économiques de courte portée devient plus difficile et moins convaincante. Elle est plus difficile parce que les problèmes sociaux qu'elle vise à résoudre et

programme projects. When Federal investments in housing were mainly in the form of mortgage loans to individual home owners and builders, the weight of their economic impact could often be produced within three months of a decision to proceed with such a programme. With low-income housing programmes, involving long planning and construction periods, it is not always certain that the economic impact of the ensuing construction activities will take place at the most propitious time.

In the long run, economic policy is social policy, and social policy which runs counter to good economic policy is self-defeating. The diminished usefulness of housing policy as an instrument of short-run stabilization tactics does not, however, remove its important economic consequences. It merely alters their timing. Whatever the declared objectives of our housing efforts, it will never be possible to pursue them without recognizing that social policy as a whole must operate within realistic economic constraints; that housing policy constitutes only a part of social policy; and that the deployment of Government resources to aid housing activities, in space and in time, can never be freed from the general economic and regional distribution considerations which form part of the general public policy context.

leur importance ne sont pas sujets à varier tellement à court terme. Elle est moins convaincante aussi parce que la principale répercussion économique des travaux de construction découlant des programmes d'habitation du gouvernement fédéral tend de plus en plus à se manifester longtemps après la décision de mettre à exécution les projets prévus par ces programmes. Lorsque les investissements du gouvernement fédéral dans l'habitation consistaient surtout en prêts aux particuliers, aux futurs propriétaires et aux constructeurs, l'importance de leur effet sur l'économie se manifestait souvent dans les trois mois suivant la décision de donner suite à un tel programme. Mais lorsqu'il s'agit de programmes pour loger les gens à faible revenu, lesquels comportent de longues périodes de préparation et de construction, il n'est pas toujours certain que l'effet de ces activités sur l'économie se produira au moment le plus propice.

En définitive, une politique économique est une politique sociale et une politique sociale qui va à l'encontre d'une bonne politique économique se fait échec à elle-même. Si la politique du logement a perdu de son utilité comme technique de stabilisation, elle continue d'avoir d'importantes conséquences sur l'économie, la seule différence étant que ses effets se font sentir plus tard. Quels que soient les objectifs déclarés de nos programmes de logement, nous devons toujours reconnaître que l'application d'une politique sociale dans son ensemble est subordonnée à la politique économique et à ses restrictions; que la politique du logement n'est qu'une partie de la politique sociale et que, peu important les formes d'aide à l'habitation que le gouvernement décide d'adopter, il faudra toujours tenir compte des considérations d'ordre économique relatives à la répartition des ressources en général et dans chaque région particulière, car elles font inévitablement partie du contexte de toute politique touchant le grand public.

*H. W. Hignett,
President and Chairman
of the Board of Directors*

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration,
H. W. Hignett*

Photo: Selwyn Pullan, Vancouver



The Bishop Cridge Centre for the Family in Victoria, an NHA-financed project for single-parent families with group child-care facilities. Designed by David H. Hambleton.

Bishop Cridge Centre for the Family, à Victoria, ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH, pour familles à parent unique ainsi que pour l'hébergement et le soin de groupes d'enfants. Conçu par David H. Hambleton.

REPORT OF OPERATIONS

L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

LOW-INCOME HOUSING

The thrust of the Corporation's lending activity during 1971 continued to be directed to the needs of families of limited income. An unprecedented volume of financial support was provided both for traditional rental programmes serving this sector and for new approaches to widen home-ownership opportunities for those of restricted means. Of a total housing commitment of \$748.3 million, \$622.5 million (or 83.2 per cent) was allocated for these low-income programmes.

A \$100 Million Assisted Home-Ownership Programme was introduced in May, 1971, as an extension to the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme of the year before. Both programmes were designed to bring home-ownership within the financial capabilities of families in the \$4,000 to \$6,000 and \$4,000 to \$7,000 income ranges. The \$100 Million Assisted Home-Ownership Programme, which featured the use of a sliding scale of interest rates and extended amortization periods, was applicable to a far greater number of municipalities than the 1970 programme.

To further encourage the provision of low-rental housing for families of modest income, proposals for the construction, ownership and operation of housing projects were sought in the spring from builders and developers in 21 centres across Canada. The programme resulted in the construction of approximately 3,690 housing units.

An amount of \$63 million which would normally be available under the 1972 budget was moved forward by the Corporation into the remaining months of 1971 to stimulate employment during the winter. This will be reflected in a high level of starts early in 1972.

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À REVENU MODIQUE

Au cours de l'année 1971, la Société a continué d'employer la plus grande partie de son budget à répondre aux besoins des familles à revenu modique. L'aide financière accordée pour les programmes conventionnels de logements à loyer de cette catégorie et pour l'exécution de nouveaux programmes facilitant la possession d'un logement à ceux dont les moyens sont limités, a atteint un niveau sans précédent. Sur un total de 748.3 millions de dollars, 622.5 millions (ou 83.2 p. 100) ont été affectés à ces programmes.

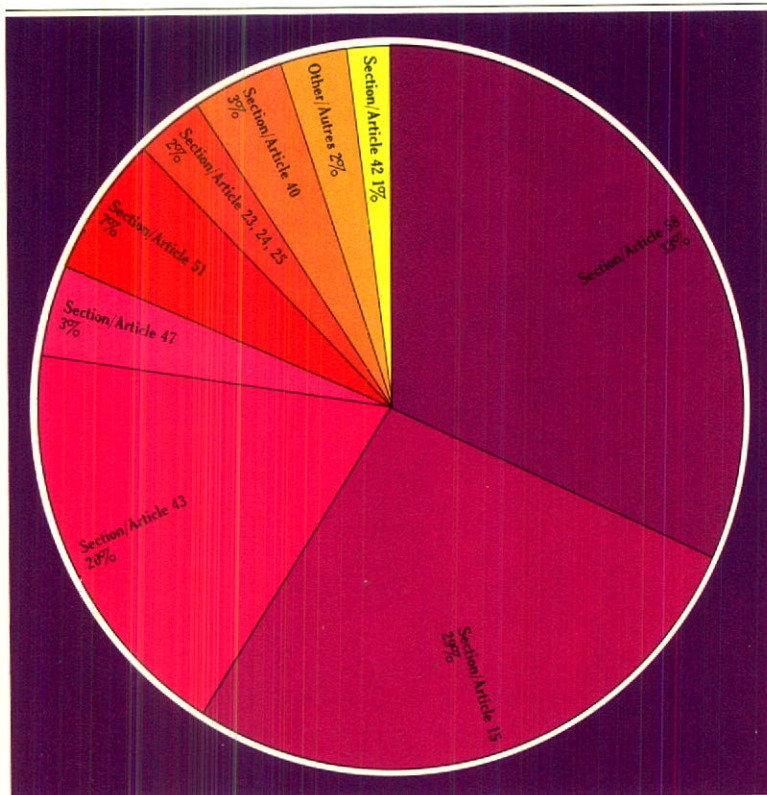
Au mois de mai, le programme facilitant l'accession à la propriété et la somme de 100 millions de dollars furent mis à la disposition des familles dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$7,000, pour les aider à se procurer une maison. Ce programme a été en quelque sorte un prolongement du programme spécial de 200 millions établi l'année précédente. Il prévoyait la réduction des taux d'intérêt, selon les situations, ainsi que la prolongation des périodes d'amortissement et pouvait être appliqué à un bien plus grand nombre de municipalités que le programme de 1970.

Afin d'encourager encore davantage l'aménagement d'habitations à loyer peu élevé pour les familles à revenu modeste, les constructeurs et entrepreneurs généraux de 21 localités de tout le pays furent invités, au cours du printemps, à soumettre des projets pour la construction, la possession et la gestion d'habitations, ce qui produisit environ 3,690 logements.

Vers la fin de l'année, la Société décida d'affecter la somme de 63 millions de dollars prise à même son budget de 1972, à des activités qui lui sont propres, en vue de créer des emplois au cours de l'hiver. Cette activité se traduira par un plus grand nombre de mises en chantier au début de 1972.

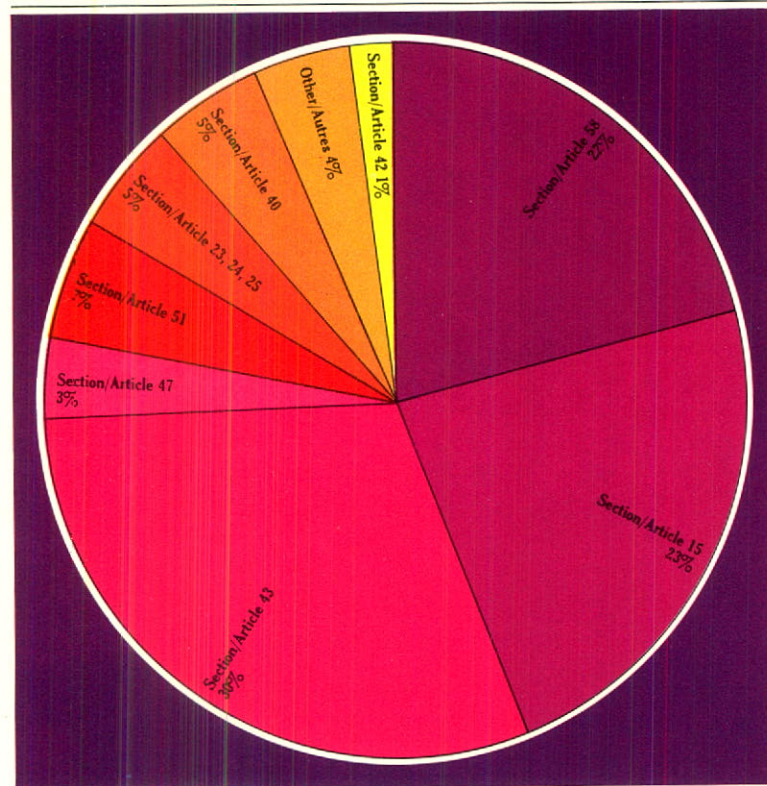
CMHC COMMITMENTS UNDER THE NHA 1970-1971

ENGAGEMENTS DE LA SCHL AUX TERMES DE LA LNH 1970-1971



1970		82
Section 58	Home Ownership and Rental	33
Section 15	Low-Income Rental	29
Section 42	Land Acquisition	1
Section 43	Public Housing	20
Section 40	Federal-Provincial (75 % share)	3
Section 47	Student Housing	3
Section 51	Sewage Treatment	7
Section 23, 24, 25	Urban Renewal	2
Other	Research, Subsidies, Construction	2

\$1,099.2 million



1971		75
Article 58	Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer	22
Article 15	Logements pour personnes à faible revenu	23
Article 42	Acquisition de terrains	1
Article 43	Logements sociaux	30
Article 40	Entreprises fédérales-provinciales (participation de 75 %)	5
Article 47	Logements pour étudiants	3
Article 51	Épuration des eaux-vannes	7
Article 23, 24, 25	Rénovation urbaine	5
Autres	Recherche, subventions, construction	4

\$915.2 millions

945
184
3660
23200
24860

Public Housing

During 1971, 320 loans amounting to \$271.6 million were approved for the acquisition or construction of 19,360 units and 700 hostel beds for low-income families and individuals. The loans were made under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government provides assistance to provinces, municipalities or their agencies in the form of long-term loans of up to 90 per cent of the cost of such housing projects.

Since the inception of this programme in 1964, loan approvals have totalled \$987 million, resulting in 1,049 projects with 76,601 units.

Federal contributions of 50 per cent of anticipated losses, amounting to \$8.3 million annually, were approved for 222 projects during the year.

Agreements were entered into with two provincial housing agencies under Section 44 of the National Housing Act, whereby existing housing units may be leased from the owner by the agency and re-leased to public housing tenants. The rents charged to the tenants are geared to the rent-to-income scale, with the Federal Government providing 50 per cent of the loss created by the difference between the rents received from the tenants and the rent paid under the lease to the owner. Under the agreements, Ontario Housing Corporation leased 208 units in Metropolitan Toronto and 114 units in other municipalities in Ontario. New Brunswick Housing Corporation leased 33 units in Fredericton.

Under the Federal-Provincial partnership arrangement in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost, 55 rental housing projects were approved in 1971 providing 2,120 units for low-income families and individuals.

To the end of 1971, a total of 21,165 rental units and 211 hostel beds have been approved under these provisions of the National Housing Act. Of these, 18,725 units are subsidized with rents related to the incomes of the tenants, while the rest are rented at fixed rates sufficient to recover capital costs and operating expenses. A sales programme is continuing in 15 Ontario municipalities to give tenants occupying 1,675 full recovery rental dwellings an opportunity of buying their homes with low downpayments.

In 1971, the Yukon Territorial Government entered into an enabling agreement for public

Les logements sociaux

Au cours de 1971, 320 prêts représentant une valeur globale de 271.6 millions de dollars ont été approuvés pour l'acquisition ou la construction de 19,360 unités d'habitation et de 700 places dans des foyers, à l'intention des familles et des personnes à faible revenu. Ces prêts ont été consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation qui autorise le gouvernement fédéral à accorder des prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût des projets de ce genre entrepris par les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci.

Depuis la mise en vigueur de ce programme, en 1964, la valeur des prêts approuvés a atteint 987 millions, ce qui a permis de produire 76,601 logements dans 1,049 projets.

La contribution du gouvernement fédéral au paiement des pertes prévues, à raison de 50 p. 100 de celles-ci, a été approuvée dans le cas de 222 projets au cours de l'année et représente 8.3 millions.

La Société a conclu des ententes avec des organismes provinciaux du logement, aux termes de l'article 44 de la Loi nationale sur l'habitation, prévoyant que l'organisme en cause puisse louer des maisons existantes et les relouer à des occupants de logements sociaux. Les loyers exigés des locataires sont alors proportionnels à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 p. 100 de la perte occasionnée par la différence entre le loyer payé par les locataires et le loyer payé au propriétaire en vertu du bail. Il s'agit, en l'occurrence, de la Société d'habitation de l'Ontario qui a loué 208 unités dans le grand Toronto et 114 autres dans d'autres municipalités de l'Ontario. Par ailleurs, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a loué 33 logements à Fredericton.

En vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des provinces, où le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût en immobilisations, 55 ensembles de logements à loyer ont été approuvés en 1971, ce qui représente 2,120 logements pour familles et personnes à faible revenu.

À la fin de 1971, 21,165 logements à loyer et 211 places dans des foyers avaient été approuvés en vertu de ces dispositions de la Loi. De ce nombre, 18,725 sont des logements à

housing under this Partnership arrangement and the first project of 40 units in Whitehorse has been approved.

The Federal Government's guidelines for public housing concerning a model lease, the provision of social and recreational facilities, management training courses and tenant participation in management, have been well received by the provinces. All provinces have adopted a new or modified rent-to-income scale which gives tenants the benefit of a reduction in shelter rent.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, and their Housing Corporations or Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for cooperative house building. In 1971, 147 projects were approved for 622 units in Nova Scotia, 65 units in Prince Edward Island and six units in New Brunswick.

Under special agreements entered into between the Federal Government and the Governments of the three Prairie Provinces for the provision of housing for people in remote northern areas, five projects for a total of 50 units were approved in the Province of Manitoba and four projects for 23 units were approved in the Province of Saskatchewan during 1971.

loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à un loyer fixe qui suffit à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans 15 municipalités de l'Ontario, il existe encore un programme de vente qui permet aux occupants de 1,675 logements à loyer non subventionné d'acheter la maison qu'ils occupent moyennant une faible mise de fonds.

En 1971, le gouvernement territorial du Yukon a conclu un accord habilitant en vue de réaliser des logements sociaux suivant une entente de ce genre et la construction d'un premier groupe de 40 unités a été approuvée à Whitehorse.

La ligne de conduite du gouvernement fédéral à l'égard des logements sociaux en ce qui concerne un bail modèle, l'aménagement de services sociaux et récréatifs, les cours de formation en gestion et la participation des locataires à la gestion, a reçu un bon accueil dans toutes les provinces. Celles-ci ont adopté une échelle nouvelle ou modifiée des loyers, proportionnels aux revenus, faisant bénéficier les locataires d'une réduction du loyer de leur logement.

Aux termes d'ententes conclues avec la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick et l'organisme du logement de chacune de ces provinces, la Société peut accorder une aide financière aux termes de la Loi pour la construction d'habitations suivant le régime coopératif. En 1971, la Société a approuvé la construction de 622 logements répartis dans 147 ensembles en Nouvelle-Écosse, de 65 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et de six autres au Nouveau-Brunswick.

A la suite d'accords spéciaux intervenus entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des trois provinces des Prairies en vue de construire des habitations pour les habitants des régions éloignées du nord de ces provinces, cinq projets représentant 50 habitations ont été approuvés au Manitoba et quatre autres représentant 23 habitations ont été approuvés en Saskatchewan au cours de 1971.

Low-Rental Housing

Under Section 15 of the Act, the Corporation provides 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake a low-rental project either through new construction or the purchase and improvement of existing buildings.

In 1971, 124 loans were approved to entrepreneurs and other private borrowers for new and existing housing in the amount of \$143.6 million, which provided 11,507 housing units and 104 hostel units for individuals and families of low and moderate income.

Edgeley, in the Borough of North York, Metropolitan Toronto, is a comprehensively planned community. Almost all phases of the development were financially assisted under the NHA. Edgeley was designed by Irving Grossman on behalf of the Federal-Provincial partnership.

Le logement à loyer modique

Aux termes de l'article 15 de la Loi, la Société consent des prêts équivalant à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt à toute personne, tout organisme ou toute association désireuse d'aménager des logements à loyer modique, soit sous forme de constructions nouvelles ou par l'achat et l'amélioration de bâtiments existants.

En 1971, 124 prêts ont été approuvés en faveur d'entrepreneurs et d'autres emprunteurs du secteur privé; leur valeur s'élevait à 143.6 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser

Edgeley, dans la municipalité de North York, dans le Grand Toronto, est une agglomération complète en elle-même. Presque toutes les phases de son développement ont bénéficié d'une aide financière aux termes de la LNH. Edgeley a été conçue par Irving Grossman pour le compte des gouvernements fédéral et provincial.



Photo: CMHC/SCHL

Included in the foregoing are ten loans amounting to \$2 million for 128 housing units made to Indian Bands on reserves. These loans were approved under the 1970 agreement between the Corporation and the Department of Indian Affairs and Northern Development which provides for a guarantee by the Minister of Indian Affairs. Since the agreement came into effect 12 loans have been made.

Also as part of the 1971 Section 15 lending programme, the Corporation employed the Proposal Call technique again, but on a larger scale than last year. Proposals were invited for the design and construction of low-rental housing in 21 major centres across Canada. The Corporation was guided in its choice of proposals by local Selection Committees, consisting of eminent local citizens known for their concern in the housing of low-income families, and representatives of the tenants. Through this programme \$49.1 million was committed for 3,690 units.

In 1971 non-profit organizations received 124 loans amounting to \$70.4 million for 3,280 self-contained units and hostel accommodation for 5,523 persons.

Included in the 124 loans committed during the year were 77 projects sponsored by non-profit organizations for the housing of elderly persons. Sixteen loans were made to provide accommodation for special groups. Three of these loans provided hostel accommodation for the rehabilitation of alcoholics; seven loans were to finance housing for the mentally retarded; two loans were approved for the creation of halfway houses for parolees and young persons released from the custody of the courts; two loans financed receiving homes for foster children; and two loans financed hostel accommodation for the physically handicapped and for troubled adolescent girls.

Since the programme was introduced in 1964, 786 loans have been made to non-profit organizations for a total of \$356.7 million. To the end of 1971, 15,947 self-contained units and 32,495 hostel beds have been provided.

11,507 habitations et 104 places dans des foyers, à l'intention de personnes et de familles à revenu modique et moyen.

Les chiffres qui précèdent comprennent dix prêts représentant 128 unités d'habitation et une somme globale de 2 millions consentie à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts furent approuvés selon l'accord de 1970 conclu entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord, lequel prévoit une garantie du Ministre des Affaires indiennes. Depuis l'existence de cet accord, 12 prêts ont été consentis.

Pour le programme de prêts de 1971 en vertu de l'article 15, la Société a encore eu recours à l'appel d'offres, mais sur un plan plus étendu que l'an dernier. Des appels ont été lancés dans 21 grands centres du Canada pour obtenir le plan et la construction de logements à loyer modique. La Société s'était assuré l'aide de comités locaux de sélection, composés d'éminents citoyens de l'endroit, connus pour leur intérêt à l'égard du logement des familles à faible revenu, ainsi que de représentants des locataires. En vertu de ce programme, la somme de 49.1 millions de dollars fut engagée, ce qui représente 3,690 habitations.

En 1971, les associations sans but lucratif reçurent 124 prêts d'une valeur globale de 70.4 millions de dollars pour aménager 3,280 logements complets et 5,523 places dans des foyers.

Sur les 124 prêts approuvés au cours de l'année, 77 devaient servir à financer des projets mis de l'avant par les sociétés sans but lucratif pour loger des personnes âgées. Seize prêts ont été accordés pour loger des groupes spéciaux de personnes. Trois d'entre eux devaient aider à la réadaptation d'alcooliques, sept autres, à loger des déficients mentaux; deux prêts ont été approuvés pour la création de centres de réhabilitation de prisonniers libérés sur parole et de jeunes gens libérés de la garde des tribunaux; deux prêts ont aidé à financer des maisons d'accueil pour enfants adoptifs et deux autres, à créer des foyers pour des infirmes et des adolescentes en difficulté.

Depuis l'adoption du programme en 1964, 786 prêts ont été consentis à des sociétés sans but lucratif, représentant un total de 356.7 millions de dollars. A la fin de 1971, on avait aidé à réaliser 15,947 logements complets et 32,495 places dans des foyers.

Student Housing

During the year 14 loans amounting to \$23.3 million and providing accommodation for 2,553 beds for single students and 732 units for married students and their families were approved. This activity brought to 323 and \$420.6 million the number and amount of student housing loans approved during the eleven years this legislation has been operative. Altogether, 66,807 beds and 6,361 units for married students and their families have been provided under this programme.

Of the 14 loans approved during the year, four were to provincial housing corporations, eight to universities and colleges, one to a cooperative, and one to a private school.

Logements pour les étudiants

Durant l'année, la Société a approuvé 14 prêts représentant 23.3 millions de dollars qui ont servi à loger 2,553 étudiants célibataires et 732 étudiants mariés avec leur famille. Cette activité a porté à 323 et à 420.6 millions de dollars le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger les étudiants depuis la mise en application de cet article de la Loi, soit depuis onze ans. Au total, 66,807 étudiants célibataires et 6,361 étudiants mariés et leur famille ont été logés en vertu de ce programme.

Sur un total de 14 prêts approuvés au cours de l'année, 4 ont été consentis à des sociétés provinciales de l'habitation, 8 à des universités et collèges, 1 à une coopérative et 1 à une école privée.

Row-housing units constructed with financial assistance under the NHA by the Ontario Housing Corporation in the Borgia urban renewal area of Sudbury. Designed by Wyllie and Ufnal Ltd.

Maisons en bande construites grâce à la LNH, par la Société d'habitation de l'Ontario, dans le secteur rénové de Borgia, à Sudbury. Conçues par Wyllie and Ufnal Ltd.



Photo: CMHC/SCHL

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

Under Part I of the National Housing Act the Corporation made available \$204.3 million which represented 10.2 per cent of total lending activity for home-ownership and rental loans in 1971. This reflected a decrease of \$158.8 million from the 1970 allocation in which the Corporation committed \$363.1 million or 28.9 per cent of total Part I activity.

In terms of new family housing units, the Corporation made loans for 13,261 units in 1971 as compared to 24,425 units in 1970 and 7,795 units in 1969. The total number of units for this year included 2,463 units for home-owner applicants, 9,570 units for merchant builder speculative programmes, and 1,228 units for entrepreneur rental housing. This was a decrease of 1,201 units for home-owner applicants, 8,807 units to builders, and 1,156 units to rental entrepreneurs.

As the Corporation continued to direct its funds toward low-cost housing programmes, it reduced its lending activity for existing homes from 2,149 units in 1970 to 1,987 units in 1971.

Loans by Approved Lenders

The record investment of \$1,589.9 million by the approved lenders in new housing was 97 per cent over the \$816.6 million invested in 1970. The loans made this year involved 97,647 units, which was an increase of more than 94 per cent over the 50,936 units financed last year. This significant increase in approved lender activity was produced by loans to merchant builders being up by 16,455 units, rental loans increased by 22,487 units, and home-owner loans by 7,769 units.

The approved lenders almost tripled their financing of existing housing from 5,344 units in 1970 to 14,267 units in 1971.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

En vertu de la partie 1 de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a engagé 204.3 millions de dollars qui représentaient 10.2 p. 100 de tous les prêts consentis à de futurs propriétaires et pour des logements à loyer en 1971. Ce chiffre représente une baisse de 158.8 millions par rapport à celui de 1970, alors que la Société avait engagé 363.1 millions et consenti 28.9 p. 100 de tous les prêts prévus aux termes de la partie 1.

En ce qui concerne les logements familiaux, la Société a consenti des prêts pour la construction de 13,261 unités en 1971, comparativement à 24,425 unités en 1970 et à 7,795 unités en 1969. Le nombre total de logements réalisés cette année se répartit en 2,463 unités pour de futurs propriétaires, 9,570 unités pour des constructeurs qui revendent leurs maisons et 1,228 unités pour des entrepreneurs qui construisent pour louer. Ces chiffres représentent une baisse de 1,201 unités dans le cas des futurs propriétaires, de 8,807 unités dans le cas des constructeurs et de 1,156 unités dans le cas des bailleurs.

Comme la Société a continué d'affecter ses capitaux surtout aux programmes d'habitations à coût modique, elle a réduit son volume de prêts pour des maisons existantes de 2,149 unités en 1970 à 1,987 unités en 1971.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur record des investissements par les prêteurs agréés, soit 1,589.9 millions de dollars, dépasse de 97 p. 100 les 816.6 millions investis en 1970. Le nombre de prêts consentis cette année a permis de financer 97,647 unités, ce qui dépasse de plus de 94 p. 100 les 50,936 unités financées de cette façon l'an dernier. Cette hausse importante du volume des prêts consentis par les prêteurs agréés se répartit en prêts aux constructeurs revendeurs, soit 16,455 unités de plus, en prêts pour les logements à loyer, soit 22,487 unités de plus et en prêts aux futurs propriétaires, représentant 7,769 unités de plus.

Les prêteurs agréés ont presque triplé leur volume de financement des maisons existantes, soit de 5,344 unités en 1970 à 14,267 unités en 1971.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Eleven land assembly projects providing 1,696 residential building lots were approved in 1971 under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government shares with a province in the costs of assembling and servicing raw land for residential development. Since the inception of the programme in 1948, 27,689 lots have been authorized for development. Of these, 19,266 have been placed in a sales position and 17,470 have been sold.

Under these Federal-Provincial partnership arrangements, approval was also given during the year for the acquisition and ultimate development of 942 acres of land for housing purposes.

Assistance may also be provided through loans to provinces, municipalities and their agencies of up to 90 per cent of the cost of acquiring and developing land. Prior to June, 1969, this assistance was limited to land for public housing purposes, but was extended at that time to include land for general housing purposes. A total of 27 loans amounting to \$5.9 million was approved during 1971.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969, continued during 1971. Negotiations undertaken to permit at least the partial implementation of a number of projects resulted in the approval of \$28.5 million in grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in ten municipalities.

14 loans, totalling \$15 million, were approved in 1971 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementing urban renewal schemes.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET DES SERVICES

L'aménagement de terrain

La Société a approuvé en 1971 onze projets d'aménagement de terrain devant procurer 1,696 terrains à bâtir. Selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut partager avec une province le coût d'aménagement de terrains vagues et d'installation des services essentiels en vue d'y construire des habitations. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 27,689 terrains. De ce nombre, 19,266 ont été mis en vente et 17,470 ont été vendus.

Aux termes des accords intervenus entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, l'acquisition et l'aménagement ultérieur de 942 acres de terrain ont aussi été approuvés au cours de l'année à des fins d'habitation.

Les provinces, les municipalités et leurs organismes respectifs peuvent aussi obtenir un prêt s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût d'acquisition et d'aménagement de terrain. Jusqu'au mois de juin 1969, cette aide était restreinte aux terrains devant servir à la construction de logements sociaux, mais à partir de cette date, cette restriction a été abolie et il est maintenant possible de faire financer ainsi l'aménagement de terrains destinés à des fins d'habitation en général. A cette fin, 27 prêts d'une valeur globale de 5.9 millions de dollars ont été approuvés au cours de 1971.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine imposée en 1969 a été amendée au cours de 1971. A la suite de pourparlers entamés afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a approuvé le versement de 28.5 millions de dollars en subventions pour aider à l'exécution de programmes de rénovation urbaine dans dix municipalités.

Quatorze prêts représentant 15 millions de dollars ont été approuvés en 1971 pour aider des municipalités à payer leur part de ce que coûte l'exécution de programmes de rénovation urbaine.

Loans for Sewage Treatment Projects

The demand for loans for municipal sewage treatment projects continued at a high level in 1971. As was the case in the preceding year, a share of the annual budget was allotted to each province, and each undertook to determine priorities among the applications submitted by its various municipalities. The agreement signed in August, 1971, between Canada and Ontario to reduce pollution in the lower Great Lakes provided additional stimulus to the programme.

291 loans were approved in 1971 totalling \$113.7 million. Since its commencement in late 1960, 2,050 loans have been approved, totalling \$509 million.

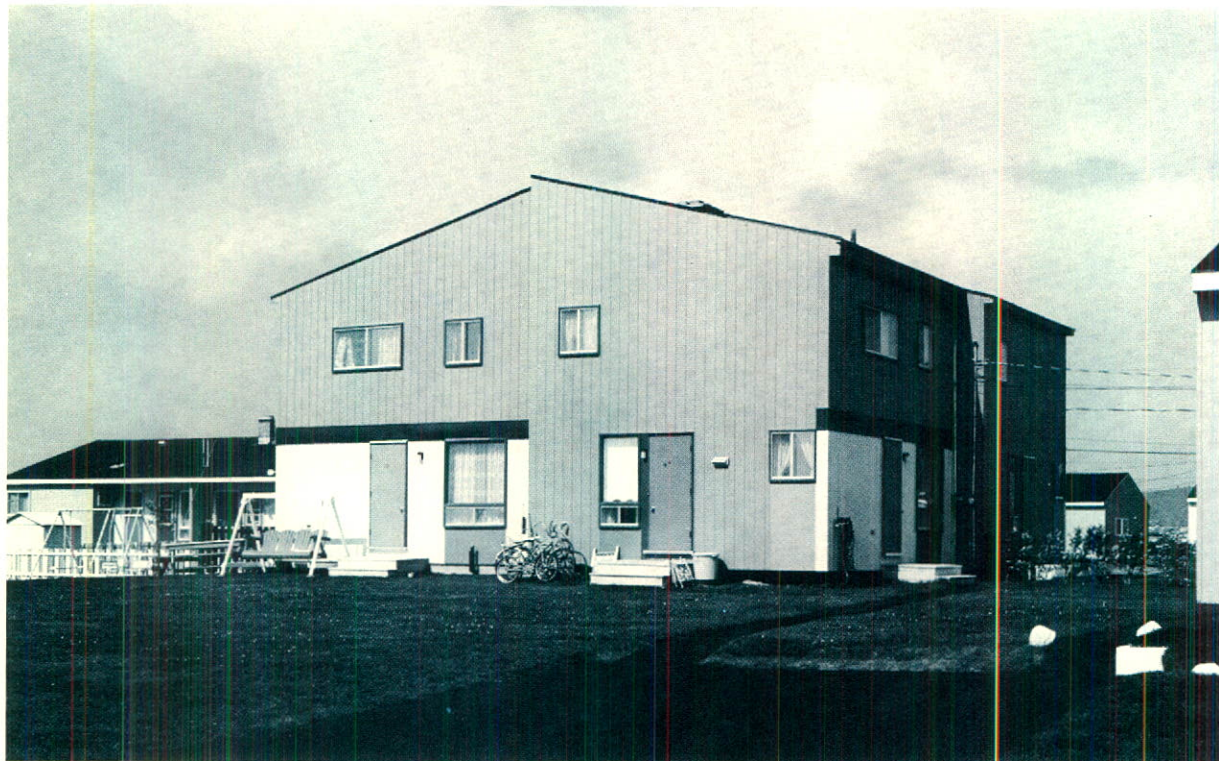
Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

La demande de prêts pour l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes fut encore très forte tout au long de 1971. Comme l'année précédente, une partie du budget fut répartie entre les provinces et chacune entreprit de déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts soumises par les diverses municipalités. L'accord conclu au mois d'août entre le Canada et l'Ontario en vue de réduire la pollution dans la partie inférieure des Grands Lacs a donné un regain de vie au programme.

Au total, 291 prêts de ce genre, représentant une valeur globale de 113.7 millions de dollars, ont été approuvés en 1971. Depuis l'établissement de ce programme vers la fin de 1960, 2,050 prêts ont été approuvés, ce qui représente une aide financière de 509 millions.

These quadruplex housing units were constructed in Neufchatel, P.Q., under the 1970 Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme. The units, which sell for approximately \$13,000, were designed by Pierre Morisset.

Ces quadruplex ont été construits à Neufchatel, P.Q., en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars établi en 1970 pour la construction d'habitations à coût modique. Ces habitations, qui se vendent environ \$13,000, ont été conçues par Pierre Morisset.



MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1971 amounted to \$11.3 billion, representing 32.4 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$4.9 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the National Housing Act mortgage debt. Life insurance companies held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$3.1 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1971 initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$62.7 million. The Corporation sold two blocks of agency loans totalling \$21.4 million to the approved lenders who had originated these loans on the Corporation's behalf in 1957-8.

During 1971 the Mortgage Insurance Fund paid \$7 million on 210 claims, representing .08 per cent of the \$9.4 billion of insured mortgages outstanding. Property acquisitions during the year from all default sources totalled 1,054 units. National Housing Act loans in arrears for three months or more, at 1,795 or 0.26 per cent of loans outstanding, compared with 1,371 accounts in arrears at the end of 1970.

In 1971, chartered banks and approved instalment credit agencies approved 7,615 loans for home improvement, totalling \$19 million, as compared to 7,057 loans amounting to \$17 million in 1970. These lenders reported \$45.6 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1971.

Real Estate Administration

The real estate portfolio owned by the Corporation at the end of 1971 consisted of 8,941 units. Multiple dwelling buildings accounted for 94.2 per cent of these units.

During 1971, there was an up-surge in

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1971, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 11.3 milliards de dollars, soit 32.4 p. 100 de toutes celles constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 4.9 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les compagnies d'assurance-vie détenaient 2.1 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés détenaient 3.1 milliards. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Les achats de prêts hypothécaires assurés par les prêteurs agréés se chiffraient par 62.7 millions et la Société a vendu des prêts d'agence totalisant 21.4 millions aux prêteurs agréés qui avaient consenti ces prêts en 1957-1958.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 7 millions de dollars répartis en 210 réclamations, soit .08 p. 100 des 9.4 milliards en créances hypothécaires assurées en cours. Le nombre de propriétés acquises par suite de défauts de toutes sortes s'est élevé à 1,054 unités. Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus s'élevait à 1,795 ou 0.26 p. 100 des prêts en cours, comparativement aux 1,371 comptes en retard à la fin de 1970.

Les banques à charte et organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 7,615 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 19 millions de dollars, comparativement à 7,057 prêts évalués à 17 millions en 1970. Ces prêteurs ont établi à 45.6 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1971.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société possédait 8,941 logements, dont 94.2 p. 100 dans des bâtiments à logements multiples.

Au cours de 1971, la Société a fait l'acquisition d'un plus grand nombre de

acquisitions of both single-family and multiple dwelling units. During the year 521 single-family and 527 apartment and row-housing units were acquired. Virtually all of these units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund. In 1971, 230 Mortgage Insurance Fund single-family houses were sold. At the end of the year, the Corporation was administering 526 single units, 227 row houses and 895 apartment units on behalf of the Fund.

As a result of default on the mortgages, the Corporation had two former student housing projects in its inventory during the year — the Rabbinical College in Montreal and a 92-unit project in Winnipeg. The Rabbinical College was sold by public tender in December, 1971.

Delmar Court, a former Limited Dividend 97-unit apartment project, located in Montreal and acquired by the Corporation in 1963, was sold during 1971.

The Corporation is still acting as temporary administrator at Cité-du-Havre, Montreal. The work on the 43 unfinished units in Habitat, begun in 1970, was completed in 1971. At the end of the year, all apartments in Habitat were rented.

Rental arrears at December 31, 1971, totalled \$30,203. The number of accounts in arrears amounted to 1.57 per cent of the total number of rented units.

propriétés, soit 521 logements unifamiliaux et 527 appartements ou maisons en bande. Presque toutes ces acquisitions ont été faites pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire. Après avoir vendu 230 maisons unifamiliales, la Société avait à gérer, à la fin de l'année, 526 maisons unifamiliales, 227 maisons en bande et 895 appartements.

La Société avait dû reprendre deux ensembles de logements pour étudiants, au cours de l'année, soit le Collège rabbinique de Montréal et un ensemble de 92 unités à Winnipeg. Le Collège rabbinique a été vendu par voie de soumissions au mois de décembre 1971.

Delmar Court, ensemble de 97 appartements situé à Montréal et dont la Société avait repris possession en 1963, a été vendu au cours de 1971.

La Société agit encore à titre d'administrateur temporaire à Cité-du-Havre, à Montréal. Les travaux entrepris en 1970 pour achever 43 logements dans Habitat ont été terminés en 1971. A la fin de l'année, tous ces appartements étaient loués.

Les arrérages de loyers, en date du 31 décembre 1971, s'élevaient à \$30,203. Le nombre de comptes en souffrance représentait 1.57 p. 100 du nombre total des logements loués.

A Federal-Provincial low-rental housing project in Sydney, N.S. Designed by CMHC.

Ensemble fédéral-provincial d'habitations à loyer modique réalisé à Sydney, N.-E. Conçu par la SCHL.



RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Under Part V of the National Housing Act the Corporation provides assistance, in the form of grants, to individuals or organizations undertaking research or advanced studies aimed at improving housing and the urban environment in Canada.

In support of these activities during the year 1971, the Corporation committed approximately \$6 million on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems, and the performance of traditional materials in use, to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation was also continued on a number of standards and specifications committees concerned with ensuring that materials and components used in residential construction perform adequately.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every committee dealing with its various sections. The Canadian Code for Residential Construction (Residential Standards) 1970 was published this year and will be put into effect early in 1972 for construction financed under the National Housing Act.

The increasing trend to factory-built housing, together with the extension of National Housing Act financing to mobile homes, has necessitated plant inspections in some cases in lieu of traditional on-site inspections.

LA RECHERCHE ET L'URBANISME

Aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société accorde une aide financière, sous forme de subventions, à des personnes ou à des organismes qui s'adonnent à la recherche ou entreprennent des études poussées en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

A l'égard des activités de ce genre, au cours de l'année 1971, la Société a engagé environ 6 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle a fait exécuter par d'autres organismes ou d'autres personnes.

Les enquêtes techniques

La Société a continué de favoriser des recherches sur les nouveaux matériaux, produits et systèmes, ainsi que sur le rendement des matériaux conventionnels, afin de déterminer s'ils conviennent pour la construction d'habitations financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a continué de se faire représenter au sein de comités chargés d'établir normes et devis descriptifs portant sur les matériaux et leurs éléments constitutifs, employés dans la construction résidentielle exécutée selon les règles de l'art.

La Société a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment, en s'assurant que des membres de son personnel prennent part au travail de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. Le Code canadien pour la construction résidentielle (Normes résidentielles), édition de 1970, a été publié en 1971 et sera mis en vigueur au début de 1972 pour la construction financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

La tendance à avoir recours de plus en plus aux maisons fabriquées à l'usine et le fait qu'il est maintenant possible, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, de financer des maisons mobiles, ont nécessité dans certains cas l'inspection des maisons à l'usine au lieu des conventionnelles inspections à pied d'œuvre.

Community Planning and Housing Investigations

Grants were made to universities, organizations and individuals for research into factors influencing the quality of housing (particularly for low-income and physically handicapped people), urban planning and development, and the social effects of housing.

Grants were also made to support the activities of such groups as the Community Planning Association of Canada, the Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, Canadian Housing Design Council, Canadian Council on Urban and Regional Research, Bureau of Municipal Research, Social Planning Councils, International Association for Metropolitan Research and Development (INTERMET), and the Canadian Federation of Mayors and Municipalities.

Several grants were made to provincial and other associations of native peoples to study their housing needs and develop housing programmes, to carry out the rehabilitation of substandard housing, and to study certain unique problems such as those created by the migration of native peoples from reservations to urban centres.

A number of citizens' and tenants' associations have received grants to assist them in studying methods of citizen involvement in the municipal planning process, community development projects, and to assist in the organization of tenants in public housing and the organization of indigenous people to assume responsibility for services in their communities.

Fellowships and Scholarships

Fellowships were awarded to 218 students for full-time graduate study in various fields of urban and regional affairs. The value of the awards ranged from \$3,000 to \$5,000 plus the payment of tuition fees to the universities on behalf of the students.

Scholarships were awarded to seven students in Canadian architectural schools for a tour to study environmental architecture in the United Kingdom. The students were engaged for two weeks in the Architectural and Planning Division at Head Office prior to the tour, and for an additional eight weeks at the conclusion of the tour.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

Des subventions ont été accordées à des universités, à des organismes et à des particuliers pour la recherche sur l'habitation (surtout celle destinée aux gens à faible revenu et aux infirmes), l'aménagement des villes et les effets sociaux de l'habitation.

Certains organismes tels l'Association canadienne d'urbanisme, l'Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, le Conseil canadien de l'habitation, le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales, le Bureau of Municipal Research, les Conseils de planification sociale, l'International Association for Metropolitan Research and Development (INTERMET) et la Fédération canadienne des maires et municipalités ont aussi reçu des subventions de la Société.

Des subventions ont été accordées à des associations provinciales et autres d'autochtones afin d'étudier leurs besoins de logements et de préparer des programmes répondant à ces besoins, de restaurer les logements délabrés et d'étudier certains problèmes spéciaux comme ceux que crée le déplacement des autochtones vers les centres urbains.

Certaines associations de citoyens et de locataires ont bénéficié de subventions pour les aider à étudier les meilleurs moyens d'intéresser les populations à la planification de leurs villes, aux programmes de développement communautaire, pour aider les locataires des logements sociaux à s'organiser et préparer les populations indigènes à assumer la responsabilité de l'aménagement des services dans leurs collectivités.

Les bourses d'études

La Société a attribué des bourses de \$3,000 à \$5,000 à 218 étudiants et payé leurs frais de scolarité, pour leur permettre d'entreprendre des études postsecondaires à plein temps dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Elle a aussi accordé des bourses à sept étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller étudier sur place l'architecture du milieu au Royaume-Uni.



Berry Mills Heights subdivision, Moncton, N.B., was financed under the Assisted Home-Ownership Programme. The houses were sold at the shell stage; only the exteriors were completed. The interiors were finished by the owners with their own labour as time and funds permitted.

Berry Mills Heights, à Moncton, a été financé en vertu du programme facilitant l'accès à la propriété. Ces maisons ont été vendues à l'état de "coquille", c'est-à-dire que seul l'extérieur était achevé. Les nouveaux propriétaires ont achevé eux-mêmes l'intérieur à mesure que le temps et leurs moyens financiers le leur permettaient.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1971 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, and for departments and agencies of the Federal, provincial and municipal governments.

Design work was completed on 11 Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 454 dwelling units, at the following locations: Charlottetown, Prince Edward Island; New Waterford, Nova Scotia; Battleford, Canora, Gull Lake, Meadow Lake, Prince Albert, Regina and Tisdale, Saskatchewan; Edmonton, Alberta; and Aldergrove, British Columbia. Under the same partnership arrangements, design work was undertaken for a recreational and social centre at Saint John, New Brunswick, and a combined meeting and maintenance building at Winnipeg, Manitoba.

At the request of the New Brunswick Housing Corporation and the Nova Scotia Housing Commission, design services were provided for a 51-unit family housing project at Moncton, New Brunswick, and a 21-unit project for senior citizens at Port Hawkesbury, Nova Scotia, to be financed under Section 43 of the National Housing Act.

Construction commenced during the year on the permanent married quarters project at Gander, Newfoundland, for the Department of National Defence. In addition, design work was undertaken for a permanent married quarters project at Valcartier, Quebec. Proposals were invited for the design and construction of 25 units of permanent married quarters in both Chilliwack and Comox in British Columbia.

In Vancouver, tenders were called for a 100-unit project for low-income families and design work, in cooperation with architectural consultants, was underway for two additional projects — a 150-unit hostel to accommodate single elderly men and a 500-unit project for senior citizens. These projects are to be financed under Section 40 of the National Housing Act.

Design work commenced on an 80-unit project for senior citizens in Moose Jaw, Saskatchewan, and it is anticipated that construction will commence early in 1972.

In cooperation with the Provinces of Saskatchewan and Nova Scotia, 21 projects

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1971, la Société a continué à fournir ses services dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

Les plans ont été terminés à l'égard de 11 projets fédéraux-provinciaux comprenant 454 logements à loyer modique à réaliser aux endroits suivants: Charlottetown, Ile-du-Prince-Édouard; New Waterford, Nouvelle-Écosse; Battleford, Canora, Gull Lake, Meadow Lake, Prince Albert, Regina et Tisdale, Saskatchewan; Edmonton, Alberta; et Aldergrove, Colombie-Britannique. Toujours selon les mêmes accords, la Société a commencé les plans d'un centre récréatif et social à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, ainsi que d'un édifice devant servir à des réunions et à l'entretien à Winnipeg, au Manitoba.

A la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et de la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse, la Société a préparé les plans de 51 habitations familiales à réaliser à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et de 21 logements pour personnes âgées à Port Hawkesbury, en Nouvelle-Écosse, lesquels seront financés en vertu de l'article 43 de la LNH.

Des habitations pour les militaires mariés ont été mises en chantier à Gander (T.-N.), pour le compte du ministère de la Défense nationale. De plus, la Société a commencé les plans d'un projet semblable à Valcartier, au Québec. Elle a aussi fait un appel d'offres à l'égard des plans et de la construction de 25 habitations du même genre à Chilliwack et à Comox, en Colombie-Britannique.

A Vancouver, un appel d'offres a été lancé pour réaliser 100 logements destinés aux familles à faible revenu et, en collaboration avec les architectes conseils, la Société a travaillé à la réalisation d'un foyer de 150 places pour des hommes âgés et de 500 logements pour personnes âgées des deux sexes. Ces projets seront financés aux termes de l'article 40 de la LNH.

En Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse, 21 projets comprenant de dix à 36 unités ont

ranging in size from 10 to 36 units were initiated under the Federal-Provincial partnership arrangement to provide low-income housing for smaller communities.

Under the \$200 Million Low-Cost Housing Programme design services were provided for stages three and four of the Moncton Berry Mills Heights project.

Construction was started during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 893 dwelling units in 24 locations across the country.

Approximately 399,100 inspections of houses and almost 31,550 visits to apartments were carried out during the year to ensure compliance with the prescribed standards of construction which are based on the National Building Code. Additionally, there were 18,279 inspections of existing dwellings.

été mis en marche en vertu d'un accord intervenu entre le gouvernement fédéral et celui de ces provinces.

Dans le cadre du programme de 200 millions de dollars pour la construction d'habitations à coût modique, la Société a préparé des plans qui permettront d'exécuter les troisième et quatrième phases du projet Berry Mills Heights, à Moncton.

A la suite d'accords entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, 893 logements ont été mis en chantier dans 24 localités.

La Société a fait inspecter 399,100 maisons et près de 31,550 appartements pour s'assurer de leur conformité aux normes prescrites selon le Code national du bâtiment. Elle a aussi fait inspecter 18,279 maisons existantes.

Vista Gardens, Calgary, a housing development for families of low and moderate income. Designed by Norman S. Jones.

Vista Gardens, à Calgary, ensemble d'habitations pour les familles à revenu faible et modeste. Conçu par Norman S. Jones.



Photo: Matthews Studio and Photo Lab. Ltd.

FINANCIAL POSITION

During 1971 the Corporation continued to act as the agent of the Federal Government in the making of loans and investments under the terms of the National Housing Act and within the authorization contained in the Capital Budget for the year 1971. In addition, the Corporation maintained responsibilities on behalf of the Minister in the making of grants and subsidies from approved appropriations and in rendering services to other Government departments and to the insurance funds.

The Corporation derives its principal income from the margin between interest earned on

LA SITUATION FINANCIÈRE

Au cours de l'année 1971, la Société a continué d'être l'agent du gouvernement fédéral pour le consentement de prêts et l'investissement de capitaux selon les termes de la Loi nationale sur l'habitation et dans les limites où elle était autorisée à ce faire selon son budget des immobilisations pour l'année 1971. De plus, au nom du Ministre, la Société a continué de se tenir responsable du consentement des subventions selon les crédits budgétaires approuvés et de rendre des services aux autres ministères du gouvernement ainsi qu'aux fonds d'assurance.

NHA-financed housing built on the Blood Indian Reserve, Standoff, Alta.

Maisons construites grâce à la LNH, dans la réserve des Amérindiens à Standoff, en Alberta.



Photo: Terry Bland, Lethbridge

loans and investments, and interest paid on funds borrowed from Government to finance these operations. From this margin, all administrative expenses and any deficit incurred on the operation of Corporation-owned assets are paid. Income tax is paid on the surplus and the balance transferred to the Reserve Fund. Under the terms of the Central Mortgage and Housing Corporation Act, the balance in the Reserve Fund cannot exceed \$5 million, and any amount in excess of this sum is credited to the Receiver General.

The Balance Sheet of the Corporation as at December 31, 1971 (Statement I) shows that the assets of the Corporation totalled \$5,685.4 million, an increase of 14.2 per cent over the previous year. For the most part, these assets are represented by mortgages, debentures and other evidences of debt resulting from various lending programmes.

The Statement of Net Income for the year ended December 31, 1971 (Statement II) shows that, after charging all administrative and other expenses, the Corporation achieved a net income of \$7.4 million. A larger percentage of loans is now being devoted to programmes which enjoy a preferred interest rate. For such loans there is a lower interest margin between the lending rate of the Corporation and the applicable rate at which the Corporation must borrow to finance these loans. This fact contributed to net income decreasing by 16.7 per cent from the previous year.

After transferring the net income to the Reserve Fund (Statement III), and adding to it \$2.4 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of \$9.8 million, with income tax of \$7.8 million, brought to \$17.6 million the total amount credited to the Receiver General for the year.

During the year 1971 the Corporation was reimbursed to the extent of \$58 million for expenditures made on behalf of the Minister in respect of grants, subsidies and losses. Details of the various classifications are given under Statement of Account with the Minister (Statement IV).

As at December 31, 1971, the total assets of the insurance and guarantee funds (Statement IX) amounted to \$321.7 million. Of this amount, \$311.4 million applied to the Mortgage Insurance Fund.

La Société retire son principal revenu de la marge entre l'intérêt gagné sur les prêts et les investissements et l'intérêt qu'elle paie sur les fonds empruntés au gouvernement pour financer ces activités. De cette marge, la Société paie toutes les dépenses administratives et tout déficit occasionné par l'exploitation de ses propres biens. L'impôt sur le revenu est payé à même le surplus et le reste est viré au Fonds de réserve. Selon les termes de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le solde du Fonds de réserve ne peut pas dépasser cinq millions de dollars et tout montant excédentaire est porté au crédit du receveur général.

Le bilan de la Société en date du 31 décembre 1971 (État I) révèle que l'actif de la Société se chiffre par 5,685.4 millions de dollars, soit une hausse de 14.2 p. 100 par rapport à l'an dernier. La plus grande partie de cet actif est constituée de prêts hypothécaires, d'obligations et d'autres reconnaissances de dettes résultant de divers programmes de prêts.

L'état du revenu net pour l'année qui a pris fin le 31 décembre 1971 (État II), indique qu'après avoir tenu compte de toutes les dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 7.4 millions. Un plus fort pourcentage des prêts font partie de programmes qui bénéficient d'un taux d'intérêt privilégié. Pour ces prêts, la marge d'intérêt susmentionnée est moins grande, ce qui a contribué à une diminution de 16.7 p. 100 du revenu net par rapport à l'année précédente.

Après avoir viré le revenu net au Fonds de réserve (État III) et y avoir ajouté 2.4 millions réalisés par la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 9.8 millions et les 7.8 millions payés en impôt sur le revenu constituent le total de 17.6 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu un remboursement de 58 millions pour les dépenses faites au nom du Ministre à l'égard des subventions et des pertes d'exploitation. Les détails de ces diverses catégories se trouvent dans l'état du compte avec le Ministre (État IV).

En date du 31 décembre 1971, l'actif total du Fonds d'assurance et du Fonds de garantie (État IX), s'élevait à 321.7 millions de dollars. De ce montant, 311.4 millions s'appliquaient au Fonds d'assurance hypothécaire.

Photo: CMHC/SCHL



Sandycove Acres at Stroud, Ont. (near Barrie), is the first mobile home development to be financed under the NHA. A few of the homes are seen from beneath the balcony of the completely renovated old barn which now serves as an attractive community centre.

Sandycove Acres à Stroud, en Ontario (près de Barrie), est le premier ensemble de maisons mobiles financé aux termes de la LNH. Certaines de ces maisons sont photographiées de dessous le balcon de la vieille grange qui a complètement été rénoverée et qui sert maintenant de centre communautaire.

ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation now has 67 offices and three resident inspectors throughout the country administering its varied activities under the National Housing Act. The Head Office of the Corporation in Ottawa directs its affairs and five Regional Offices located in Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver have functional responsibilities for the local offices within their Region.

In order to continue to ensure adequate management of the Corporation's assets administered under its Mortgage Administration and Property Management functions, organizational changes were required. The functions of the Mortgage and Property Division are now administered by two separate divisions, the Mortgage Administration and the Real Estate Divisions.

The Policy Planning Division of the Corporation, which was organized to seek out and develop policy and planning options to be presented for consideration by the Management of the Corporation, began operations in February, 1971. During the following months, the new Division, in cooperation with the operational divisions of the Corporation, designed and put into action an ambitious and comprehensive study of all policy areas related to the National Housing Act and the Corporation's field of jurisdiction. By year's end, proposals and options arising out of these studies were being presented for Management's consideration.

To improve service in outlying areas, the Corporation appointed representatives at The Pas, Manitoba, and at Bathurst, New Brunswick, during 1971.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,476 compared with 2,241 at the end of 1970.

The President and members of the Board of Directors recognize and are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees have performed their responsibilities during 1971 and the efforts which have again been applied to special lending programmes.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société compte présentement 67 bureaux et trois inspecteurs résidants dans tout le pays, lesquels ont pour tâche de diriger ses diverses activités aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. La direction générale est assurée du Siège, qui se trouve à Ottawa, tandis que cinq bureaux régionaux situés respectivement à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver assurent la direction des affaires dans leur région et assument la responsabilité du fonctionnement des bureaux qui tombent sous leur juridiction.

Afin de continuer à assurer une gestion appropriée des propriétés qui relèvent de son administration, la Société a dû effectuer certains changements à ses cadres. L'administration des prêts hypothécaires et la gestion des propriétés sont maintenant confiées à deux divisions distinctes, soit la Division de l'administration des hypothèques et la Division de la propriété immobilière.

La Division du plan de la Société, établie pour étudier et préparer des choix de ligne de conduite et de planification pour la direction de la Société, commença à fonctionner au mois de février 1971. Durant les mois suivants, cette nouvelle division, avec les autres divisions actives de la Société, a conçu et entrepris une étude complète de tous les domaines de la compétence de la Société et se rapportant à la Loi nationale sur l'habitation, qui peuvent influencer sur sa ligne de conduite. A la fin de l'année, les projets et les choix issus de ces études furent présentés à la direction.

Afin d'améliorer le service dans les régions éloignées, la Société a nommé des inspecteurs résidants à Le Pas, au Manitoba, et à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, au cours de 1971.

A la fin de l'année, la Société comptait 2,476 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,241 à la fin de 1970.

Le président et les membres du conseil d'administration sont très reconnaissants de la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de 1971 et des efforts qu'ils ont déployés encore une fois pour faciliter l'exécution des programmes spéciaux.

LEGISLATION AND POLICY

Revised Statutes of Canada were proclaimed on July 15, 1971. The National Housing Act as it appears in the Revised Statutes, Chapter N-10, is an exact reproduction of the National Housing Act, 1954 (NHA), as amended from time to time. However, in the revision, the NHA has been completely renumbered.

The National Housing Loan Regulations were revised in recognition of the recommendations of the Report of the Royal Commission on the Status of Women in Canada.

- a) The Regulations now provide for either the husband or the wife to be considered the home-owner or home-purchaser. The choice can be the prerogative of the borrower and the Corporation will give the borrower that choice in its direct lending activities.
- b) The existing prohibitions against discrimination under the NHA were broadened to include reasons of sex and marital status.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans (Section 58) on new and existing housing remained at $9\frac{1}{4}$ per cent until March when the rate was reduced to $8\frac{3}{4}$ per cent. The interest rate for home improvement loans decreased from the January level of $9\frac{1}{2}$ per cent to 9 per cent in April. The rate was increased in July to $9\frac{1}{2}$ per cent and lowered in October to $9\frac{1}{4}$ per cent. The interest rate for low-rental housing (Section 15), and student housing (Section 47) dropped from the January rate of $7\frac{7}{8}$ per cent and $8\frac{1}{4}$ per cent respectively, to $7\frac{1}{2}$ per cent in February and to $7\frac{1}{4}$ per cent in April. In July the rate increased to $7\frac{3}{4}$ per cent but dropped to $7\frac{1}{2}$ per cent again in October.

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

Le 15 juillet 1971 fut la date de la proclamation des Statuts révisés du Canada. La Loi nationale sur l'habitation, qui constitue le Chapitre N-10 des Statuts révisés, est une exacte reproduction de la Loi nationale sur l'habitation de 1954 (LNH) dans sa forme actuelle. Cependant, lors de la révision, les articles de la LNH ont été renumérotés.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été révisés pour tenir compte des recommandations du rapport de la Commission royale d'enquête sur le Statut de la femme au Canada.

- a) Les règlements prévoient maintenant que l'époux ou l'épouse doit être considéré(e) comme le propriétaire ou l'acheteur d'une maison. L'emprunteur a la prérogative de faire ce choix et la Société, dans ses prêts directs, permettra à l'emprunteur de faire ce choix.
- b) On a ajouté aux interdictions existantes relatives à la discrimination, aux termes de la LNH, les raisons de sexe ou d'état matrimonial.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts directs (article 58) consentis pour la construction d'habitations ou pour des habitations existantes est resté à $9\frac{1}{4}$ p. 100 jusqu'en mars, puis a baissé à $8\frac{3}{4}$ p. 100. Le taux d'intérêt, dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons est passé de $9\frac{1}{2}$ p. 100 en janvier à 9 p. 100 en avril. Il remonta à $9\frac{1}{2}$ p. 100 en juillet et baissa de nouveau à $9\frac{1}{4}$ p. 100 en octobre. Le taux d'intérêt à l'égard des logements à loyer modique (article 15) et des logements pour étudiants (article 47) baissa de $7\frac{7}{8}$ p. 100 et de $8\frac{1}{4}$ p. 100 respectivement en janvier, à $7\frac{1}{2}$ p. 100 en février et à $7\frac{1}{4}$ p. 100 en avril. Au mois de juillet, ce taux remonta jusqu'à $7\frac{3}{4}$ p. 100 mais baissa de nouveau à $7\frac{1}{2}$ p. 100 en octobre.



The C. R. Vint Foundation Senior Citizens' project, financed under the NHA, in the Borough of North York, Metropolitan Toronto. Designed by Deacon, Arnett and Murray.

L'ensemble de la C. R. Vint Foundation, pour personnes âgées, financé aux termes de la LNH dans la municipalité de North York, dans le Grand Toronto. Conçu par Deacon, Arnett and Murray.

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 5,6)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Federal-Provincial low-rental housing project in Inuvik, NWT. The project was designed by CMHC to provide native people with suitable living accommodation, and work space for the carrying out of cottage industries.

LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5, 6)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt

Ensemble fédéral-provincial de logements à loyer modique à Inuvik, T.N.-O., conçu par la SCHL pour loger des indigènes; ces habitations renferment suffisamment d'espace pour permettre à leurs occupants d'exécuter leurs travaux d'artisanat.



Photo: CMHC/SCHL

Make loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 51)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 13, 14, 28, 29, 34)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for residential purposes; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 55) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing; (NHA Sections 35, 36, 37).

assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à bas loyer (LNH, Article 15)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, provinces et municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités et corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers, un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

De construire, posséder et gérer des logements pour son compte et pour le compte de ministères et d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 35, 36, 37).

Photo: CMHC/SCHL



Following the landslide disaster on May 4 in St. Jean Vianney, some 90 of the undamaged houses mortgaged by CMHC were moved to Arvida, 8 miles away. Approximately \$355,000 in NHA mortgages on 36 destroyed houses were "written off" by the Corporation.

A la suite du tragique glissement de terrain survenu le 4 mai à St-Jean-Vianney, environ 90 des maisons non endommagées qui sont financées par la SCHL ont été transférées à Arvida, soit, à cause de la route à suivre, à une distance de 5 à 6 milles. La Société, à cette occasion, a radié une somme d'environ \$335,000 en prêts hypothécaires LNH sur 36 maisons détruites.

Auditors' Report

To The Honourable
the Minister of State
for Urban Affairs

Rapport des vérificateurs

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

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1971, and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1971, and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

John D. Morrison, C.A.
of the firm
Clarkson, Gordon & Co.

Yvon Normandin, C.A.
of the firm
Mallette, Normandin, René de Cotret & Cie

Ottawa, February 17, 1972

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1971, ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1971 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

John D. Morrison, C.A.
de la firme
Clarkson, Gordon & Cie

Yvon Normandin, C.A.
de la firme
Mallette, Normandin, René de Cotret & Cie

Ottawa, le 17 février 1972

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Balance Sheet

December 31, 1971
(with comparative figures for 1970)

Bilan

au 31 décembre 1971
(avec chiffres comparatifs pour 1970)

Assets	Actif	1971	1970
Cash	Encaisse	\$ 8,604,285	\$ 2,190,524
Accounts Receivable: Due from the Minister—Statement IV Other	Comptes à recevoir: Dû par le Ministre—État IV Autres	12,910,012 226,809	9,937,850 222,834
Other Assets	Autres actifs	3,016,097	2,617,670
Loans Statement V	Prêts État V	5,279,280,159	4,602,715,411
Investment under Federal- Provincial Agreements Statement VII	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VII	259,424,050	232,539,951
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1971 - \$24,083,833; 1970 - \$22,574,349) Statement VI	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1971 - \$24,083,833; 1970 - \$22,574,349) État VI	49,860,110	51,661,888
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	67,428,260	74,381,956
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1971 - \$4,859,928; 1970 - \$4,396,354)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1971 - \$4,859,928; 1970 - \$4,396,354)	4,683,289	4,399,496
		<u>\$5,685,433,071</u>	<u>\$4,980,667,580</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 321,660,814</u>	<u>\$ 288,632,124</u>

H. W. Hignett
President/Président

Liabilities	Passif	1971	1970
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
Due to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 262,248	\$ 552,123
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	9,791,748	11,586,947
Other	Autres	7,971,590	8,247,395
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	7,455,553	8,404,404
Borrowings from the Government of Canada Statement VIII	Emprunts au gouvernement du Canada État VIII	5,609,123,887	4,898,034,689
Deferred Profits on sales of real estate	Profits à reporter sur ventes d'immeubles	20,828,045	23,842,022
Reserve Fund Statement III	Fonds de réserve État III	5,000,000	5,000,000
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$5,685,433,071</u>	<u>\$4,980,667,580</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Réserves des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 321,660,814</u>	<u>\$ 288,632,124</u>

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans: Interest earned from borrowers Interest charged by the Government of Canada	Prêts: Revenu-intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Federal-Provincial Agreements: Interest earned on agreements Interest charged by the Government of Canada	Ententes fédérales-provinciales: Revenu-intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Agreements for Sale and Mortgages: Interest earned from purchasers Interest charged by the Government of Canada	Conventions de vente et prêts hypothécaires: Revenu-intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate — Corporation Owned: Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1971 - \$2,062,089; 1970 - \$2,030,798)	Immeubles — appartenant à la Société: Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1971 - \$2,062,089; 1970 - \$2,030,798)
Application Fees earned on Mortgage Loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Profit on Disposal of Corporation Owned Real Estate	Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société
Fees earned for Services to Insurance Funds	Frais imputés aux fonds d'assurance
Fees earned for Services to Government Departments	Frais imputés à différents ministères
Interest earned on Government of Canada Short Term Securities	Intérêt sur titres à court terme du gouvernement du Canada
Other Income	Autres revenus
Less: Administrative Expenses: Salaries and staff benefits Other	Moins: Frais d'administration: Salaires et contributions sociales Divers
Losses on Insured Corporation Loans	Pertes sur prêts assurés
Net Income before Income Tax	Revenu net avant impôt sur le revenu
Income Tax	Impôt sur le revenu
Net Income, transferred to Reserve Fund	Revenu net, viré au fonds de réserve

Notes:
Expenses include:
Depreciation
Directors' remuneration

Notes:
Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des administrateurs

Year ended December 31, 1971 Année terminée le 31 décembre 1971		Year ended December 31, 1970 Année terminée le 31 décembre 1970	
\$327,185,921		\$274,264,475	
290,319,678	\$ 36,866,243	238,055,427	\$ 36,209,048
13,607,278		11,243,188	
13,134,555	472,723	11,139,400	103,788
4,292,462		4,699,539	
987,127	3,305,335	1,082,297	3,617,242
10,359,677		10,067,309	
12,427,186	(2,067,509)	11,218,067	(1,150,758)
	4,974,616		3,043,906
	900,873		628,977
	679,349		592,555
	1,200,752		1,062,101
	332,830		618,450
	244,206		304,515
	46,909,418		45,029,824
23,415,082		19,369,495	
8,220,326		7,208,671	
31,635,408		26,578,166	
15,905	31,651,313	34,832	26,612,998
	15,258,105		18,416,826
	7,826,000		9,497,000
	<u>\$ 7,432,105</u>		<u>\$ 8,919,826</u>

1971
\$ 2,275,855
\$ 57,284

1970
\$ 2,182,276
\$ 70,928

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1	Solde le 1er janvier
Net income for the year	Revenu net pour l'année
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada	Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
Balance, December 31	Solde le 31 décembre

Statement of Account with the Minister

État du compte avec le Ministre

Payments to municipalities to assist in urban renewal schemes	Paielements aux municipalités pour aider à des programmes de rénovation urbaine
Forgiveness portion of payments due by municipalities on loans for sewage treatment projects	Remises sur les paiements dus par les municipalités à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux-vannes
Payments to public housing agencies for losses on operations	Paielements à des organismes de logement public pour compenser les pertes d'exploitation
Corporation's share of net losses arising from Federal-Provincial agreements	Part des pertes nettes exigibles de la Société par suite d'accords fédéraux-provinciaux
Payments for housing research and community planning	Paielements pour la recherche sur l'habitation et l'urbanisme
Discount on sales of mortgages	Escompte sur ventes d'hypothèques
Other	Autres

1971	1970
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
7,432,105	8,919,826
2,359,643	2,667,121
14,791,748	16,586,947
9,791,748	11,586,947
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

Statement/État IV

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Paid on behalf of the Minister	Reimbursed by the Minister	Balance	Balance
Payé au nom du Ministre	Remboursé par le Ministre	Solde	Solde
\$ 22,261,828	\$ 21,486,547	\$ 8,034,079	\$ 7,258,798
14,291,388	13,957,645	594,099	260,356
8,226,300	7,926,606	2,039,522	1,739,828
7,349,129	7,273,849	165,925	90,645
6,690,204	5,300,125	1,986,942	596,863
2,045,100	2,045,518		418
89,445	(9,058)	89,445	(9,058)
<u>\$ 60,953,394</u>	<u>\$ 57,981,232</u>	<u>\$ 12,910,012</u>	<u>\$ 9,937,850</u>

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944)—Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

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

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Industries primaires

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing
Multiple dwellings
Other

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales
Autres

Terrain vacant

Autres

Statement/État V

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Advances	Interest and other charges	Repayments and other reductions	Balance	Balance
Avances	Intérêt et autres frais	Remboursements et autres déductions	Solde	Solde
		\$ 7,274,204	\$ 15,444,845	\$ 22,719,049
	\$ 1,369,417	3,060,918	7,010,928	8,702,429
\$264,821,815	37,517,052	38,932,169	753,160,436	489,753,738
	3,770,905	13,999,222	28,910,539	39,138,856
	20,459	203,279	16,860	199,680
36,158,188	20,895,576	26,274,497	363,314,683	332,535,416
59,141,213	11,227,297	30,133,311	261,931,699	221,696,500
9,406,936	684,990	1,922,752	13,801,472	5,632,298
198,135,946	27,637,298	26,018,268	667,881,993	468,127,017
7,624,918	989,036	1,545,604	22,863,351	15,795,001
267,480,945	303,154,120	412,593,140	2,954,759,162	2,796,717,237
		33,163,365	107,141,954	140,305,319
	662,440	1,211,250	5,885,719	6,434,529
<u>\$842,769,961</u>	<u>\$407,928,590</u>	<u>\$596,331,979</u>	5,202,123,641 77,156,518	4,547,757,069 54,958,342
			<u>\$5,279,280,159</u>	<u>\$4,602,715,411</u>

Statement/État VI

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Additions Additions	Dispositions Dispositions	Depreciation Amortissement	Balance Solde	Balance Solde
	\$ 237,012	\$ 18,816 156,394 120,360	\$ 2,948,381 4,176,178 1,355,177	\$ 3,204,209 4,332,572 1,475,537
\$ 407,009	875,037	298,277 839,868 21,774	8,876,364 27,984,005 991,087	9,174,641 29,698,910 605,852
154,302	151,059		1,277,212	1,273,969
404,802		49,294	2,251,706	1,896,198
<u>\$ 966,113</u>	<u>\$ 1,263,108</u>	<u>\$ 1,504,783</u>	<u>\$ 49,860,110</u>	<u>\$ 51,661,888</u>

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by
instalments

Avances aux municipalités, remboursables par
versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities

Avances et comptes courants: municipalités et
commissions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing interest and repayable over periods not in
excess of 50 years:

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas
50 ans:

Loans

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

Statement/État VII

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 21,329,322	\$ 1,779,338	\$191,761,729	\$172,211,745
11,133,461	5,342,546	52,043,924	46,253,009
<u>\$ 32,462,783</u>	<u>\$ 7,121,884</u>	243,805,653	218,464,754
		2,945,923	3,297,362
		2,639,458	2,211,607
		7,718,030	6,596,650
		1,854,450	1,388,272
		460,536	581,306
		<u>\$259,424,050</u>	<u>\$232,539,951</u>

Statement/État VIII

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$868,793,168	\$188,721,009	\$5,257,535,163	\$4,577,463,004
32,000,000	5,982,526	249,815,471	223,797,997
	2,305,742	60,465,063	62,770,805
<u>\$900,793,168</u>	<u>\$197,009,277</u>	5,567,815,697	4,864,031,806
		41,308,190	34,002,883
		<u>\$5,609,123,887</u>	<u>\$4,898,034,689</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 79,080	\$ 148,841
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,980,793	1,068,944
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$230,900,000; 1970 - \$194,260,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$230,900,000; 1970 - \$194,260,000)	228,611,523	199,544,425
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,097,450	71,867,953
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	9,650,816	6,238,425
Insurance in force December 31 1971 - \$9,225,000,000; 1970 - \$8,051,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1971 - \$9,225,000,000; 1970 - \$8,051,000,000		
Claims in process for payment December 31 1971 - \$10,382,500; 1970 - \$935,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1971 - \$10,382,500; 1970 - \$935,000		
		<u>\$311,419,662</u>	<u>\$278,868,588</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 35,152	\$ 50,150
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	(3,417)	8,108
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$3,497,000; 1970 - \$3,347,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$3,497,000; 1970 - \$3,347,000)	3,550,420	3,513,680
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	150,377	145,522
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	4,383	4,383
Insurance in force December 31 1971 - \$22,839,000; 1970 - \$22,317,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1971 - \$22,839,000; 1970 - \$22,317,000		
Claims in process for payment December 31 1971 - \$6,000; 1970 - \$41,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1971 - \$6,000; 1970 - \$41,000		
		<u>\$ 3,736,915</u>	<u>\$ 3,721,843</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 21,127	\$ 41,821
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	27,579	62,887
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$5,124,000; 1970 - \$4,520,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$5,124,000; 1970 - \$4,520,000)	5,348,151	4,912,284
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	3,001,625
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,894,245)	(1,976,924)
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1971 - \$4,288,000; 1970 - \$7,734,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1971 - \$4,288,000; 1970 - \$7,734,000		
		<u>\$ 6,504,237</u>	<u>\$ 6,041,693</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$321,660,814</u>	<u>\$288,632,124</u>

Reserves	Réserves	For the year 1971 Pour l'année 1971 Additions Additions	December 31 1971 31 décembre 1971	December 31 1970 31 décembre 1970
Fees	Droits	\$ 16,360,507	\$209,615,437	\$193,254,930
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	13,391,765	77,695,613	64,303,848
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,929,828	29,343,192	24,413,364
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	7,034,108	93,609,091	86,574,983
		41,716,208	410,263,333	368,547,125
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	7,388,982	93,989,414	86,600,432
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	93,521	277,867	184,346
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	1,117,752	1,744,211	626,459
Administrative expenses	Frais d'administration	564,879	2,832,179	2,267,300
		9,165,134	98,843,671	89,678,537
		<u>\$ 32,551,074</u>	<u>\$311,419,662</u>	<u>\$278,868,588</u>
Fees	Droits	\$ 198,919	\$ 5,377,695	\$ 5,178,776
Income from securities, including net profit on realization	Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	196,741	1,813,426	1,616,685
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	11,179	52,016	40,837
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	2,775	48,797	46,022
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	216,055	1,204,211	988,156
		625,669	8,496,145	7,870,476
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	481,540	4,194,333	3,712,793
Net loss on operation and disposal of real estate	Profits nets d'exploitation et à la vente d'immeubles	14,585	70,633	56,048
Administrative expenses	Frais d'administration	114,472	494,264	379,792
		610,597	4,759,230	4,148,633
		<u>\$ 15,072</u>	<u>\$ 3,736,915</u>	<u>\$ 3,721,843</u>
Premiums	Primes	\$ 102,967	\$ 6,858,639	\$ 6,755,672
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	290,174	2,585,383	2,295,209
Net profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	46,618	(17,840)	(64,458)
Other income	Autres revenus	22,785	254,100	231,315
		462,544	9,680,282	9,217,738
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques		3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 462,544</u>	<u>\$ 6,504,237</u>	<u>\$ 6,041,693</u>
Total Reserves	Total des réserves	<u>\$ 33,028,690</u>	<u>\$321,660,814</u>	<u>\$288,632,124</u>

H. W. Hignett, M.B.E.
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Murray D. Glazier
Victoria, B.C.

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

*Dr. H. Peter Oberlander
Ottawa, Ontario

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

**Jean-Marie Roy
Québec, P.Q.

*Member of the Executive Committee
*Membre du Comité exécutif

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

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Bathurst, Charlottetown, Corner Brook,
Fredericton, Gander, Halifax, Moncton,
St. John's, Saint John, Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Montréal,
Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Hamilton, Kingston,
Kitchener, London, North Bay, Oshawa,
Ottawa, Owen Sound, Peterborough,
St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie,
Sudbury, Thunder Bay, Timmins, Toronto,
Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
The Pas, Winnipeg, Yellowknife

Campbell River, Cranbrook, Kamloops,
Kelowna, New Westminster, Prince George,
Trail, Vancouver, Victoria, Whitehorse

Resident Inspectors/Inspecteurs résidents

Belleville and/et Cornwall, Ontario, and/et
Thompson, Manitoba

