

ፌዴራል ኃፍረት ሪፖርት

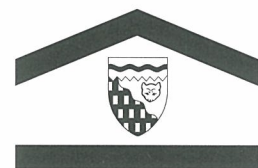


1996-1997 Annual Report
Rapport annuel

$$D\sigma^b b c D^{\zeta b} C D \gamma L \gamma^b \quad \Delta^{\zeta} \zeta J C L^{\zeta b} \gamma D^C$$


$m^c n^d \rightarrow c n^d d^c$

$\triangleright \sigma^b \dot{b} c \triangleright^{\zeta b} C \triangleright \gamma L \prec^{\zeta b} \triangleleft^{\zeta \dot{\zeta}} J \dot{C} L^{\zeta b} \gamma \triangleright^C$





CONTENTS

LETTER OF TRANSMITTAL	5
GREETINGS FROM THE MINISTER	6
PRESIDENT'S MESSAGE	8
MANDATE, CORPORATE VISION, MISSION	12
CORPORATE PROGRAMS	14
ACHIEVEMENTS IN CHANGE	28
WORKING UP THROUGH THE RANKS	34
JEAN SANDERSON	38
BUILDING A HOUSE TO SETTLE HIS FAMILY	42
FINANCIAL STATEMENTS	45

TABLE DES MATIÈRES

LETTRE D'ACHEMINEMENT	5
MESSAGE DU MINISTRE	6
MESSAGE DU PRÉSIDENT	8
MANDAT, VISION, MISSION	12
PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ	14
RÉALISATIONS EN TEMPS DE CHANGEMENT	28
FAIRE SON PETIT BONHOMME DE CHEMIN	34
JEAN SANDERSON	38
CONSTRUIRE UN CHEZ SOI POUR Y INSTALLER SA FAMILLE	42
ÉTATS FINANCIERS	65

ᐃᓗᐱᓂᓪᓂᓪ

ᐱᐱᓂᓪᓂᓪᓂᓪ ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	5
ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	7
ᐱᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	9
ᐱᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	13
ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	15
ᐱᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ ᐱᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	29
ᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	35
ᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	39
ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	43
ᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ ᐃᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪᓂᓪ	85



LETTER OF TRANSMITTAL

The Honourable Helen Maksagak
Commissioner
Government of the Northwest
Territories

Dear Madam:

I have the honour of presenting the
Annual Report for the Northwest
Territories Housing Corporation,
covering the period April 1, 1996 to
March 31, 1997.

Respectfully submitted,

Goo Arlooktoo
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing
Corporation

LETTRE D'ACHEMINEMENT

L'honorable Helen Maksagak
Commissaire
Gouvernement des Territoires du
Nord-Ouest

Madame,

J'ai l'honneur de vous soumettre le
rapport annuel de la Société
d'habitation des Territoires du Nord-
Ouest, pour la période du 1^{er} avril
1996 au 31 mars 1997.

Veuillez agréer, Madame Maksagak,
l'expression de mes sentiments
distingués.

Le ministre responsable de la
Société d'habitation,

Goo Arlooktoo

በበኛኛህርገጽ ይጽፍላል

ሚኒስትሩ ዘባረጽ ሊካሊኛ
ቤተሰብ
ጠቅላይ
ፌዴራል

በበኛኛህርገጽ ሊጽፍ:

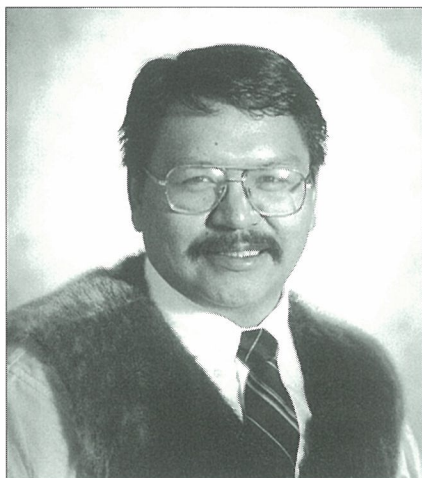
ጋራገጽ ሲሆን ለሰላምና ለሰላም ጠቅላይ
ሊጽፍላል ለሰላምና ለሰላም
ይጽፍላል, ለሰላምና ለሰላም 1, 1996-ገጽ
ፊርማ 31, 1997-ገጽ.

ይጽፍላል ለሰላምና ለሰላም,

ገጽ ሊጽፍ

ገጽ ሊጽፍ

ጠቅላይ ሊጽፍላል ለሰላምና ለሰላም



GREETINGS FROM THE MINISTER

Bringing home the dream...

We look to the future from the past, and as our recent history shows, the North has a lot to deal with in the next few years as Nunavut and the new millennium approach.

Our housing needs are increasing at a time when funding is scarce, and when our population is growing. To meet this challenge we developed a new strategy called Plan 2000. It aims to assist 2,000 families by the year 2000.

To prepare for the future, the North needs healthy communities. A healthy community depends on favourable social and economic conditions. Poor housing will result in poor social and economic performance; but adequate, suitable and affordable housing will create the peace of mind and well being that are the hallmarks of a healthy community. This is why housing is so important.

An adequate, secure house is the centre of family life. It provides privacy for students to do home work, as well as the warmth, independence and stability for family growth. The family unit provides stability to the community. A community in disarray is one where family lives are turbulent. This is the most important reason for delivering social housing and home ownership programs. Building houses requires material and labour, and this provides other benefits to the North in the form of jobs and economic development.

Housing helps the North develop healthy communities and a strong economy. Housing is more than just construction, it's bringing home the dream.



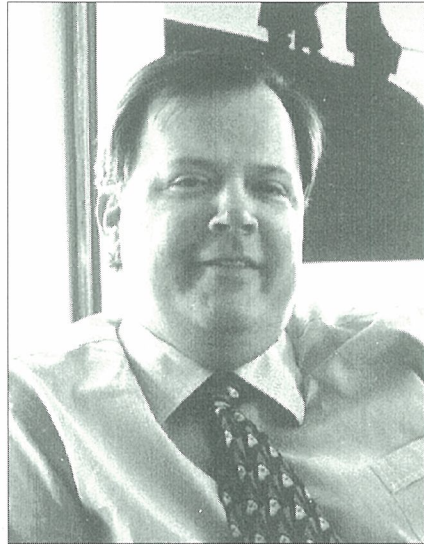
MESSAGE DU MINISTRE

Un rêve à la portée de tous...

Si on regarde l'avenir à la lumière du passé et de notre histoire, le Nord a encore bien des défis à relever au cours des prochaines années, à l'approche de la création du Nunavut et du nouveau millénaire.

Avec l'accroissement de la population, nos besoins en matière d'habitation augmentent alors que le financement se fait de plus en plus rare. Pour relever un tel défi, nous avons élaboré une nouvelle stratégie appelée *Plan 2000*, laquelle a pour but d'aider 2 000 familles d'ici l'an 2000.

L'avenir du Nord repose sur des communautés saines. La santé des communautés repose sur des conditions sociales et économiques favorables. Des logements insalubres entraînent de mauvaises conditions sociales et économiques; par contre, des logements salubres, adéquats et abordables favorisent un climat de paix et de bien-être, signes d'une



PRESIDENT'S MESSAGE

Change sweeps over the Northwest Territories...

1996 was a year of hard work for the Corporation. Our smaller operations forced a shift in programs. The Corporation developed *Plan 2000* and settled negotiations on the transfer of the administration and management of federal social housing responsibilities.

As of April, 1997, the Corporation received the responsibility for the administration and management of Canada Mortgage and Housing Corporation's northern portfolio. It is a 40-year deal that saw the Corporation receive \$91 million as the first installment of declining annual payments, totalling \$2.2 billion. This allows us to develop long-term

housing plans, and eliminate overlap and duplication between the Territorial and federal housing agencies. The agreement allows us to transfer more authority to the communities in preparation for self-government.

This is important because housing needs are projected to grow, and local housing solutions will be important in tackling the problem. The 1996 Housing Needs Survey showed that there was a severe demand for social housing in the Northwest Territories.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

Les Territoires du Nord-Ouest balayés par un vent de changement...

L'année 1996 a été une année de dur labeur pour la Société. Ses activités réduites l'ont obligée à repenser ses programmes. La Société a mis sur pied *Plan 2000* et a réglé ses négociations concernant le transfert des responsabilités par le fédéral en matière d'administration et de gestion du logement social.

À compter du 1^{er} avril 1997, la Société s'est vu transférer l'administration et la gestion des logements du Nord par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit d'un accord échelonné sur 40 ans dans le cadre duquel la Société a reçu un premier versement de 91 millions de dollars d'un montant global totalisant 2,2 milliards de dollars. Les versements qui suivront iront en diminuant chaque année, jusqu'à expiration de l'Accord. Cet accord permet à la Société d'élaborer des



The 1996 Housing Needs Survey will provide the information for local input into Territorial housing solutions. The survey details individual community housing needs, information which can be used by the Local Housing Organizations and the community leaders, in cooperation with the Corporation, to develop local solutions.

Local guidance will be the key to a successful housing campaign under *Plan 2000*. Local participation helps the Corporation develop effective solutions so that northerners receive adequate, suitable and affordable housing. And because we now have full responsibility for housing in the Northwest Territories, we have the flexibility to work in partnership with communities to meet their housing challenges.

Ce sondage fournit l'information nécessaire aux communautés pour trouver des solutions aux problèmes d'habitation. Le sondage détaille les besoins de chaque communauté en matière d'habitation. Cette information peut être utilisée par les associations locales d'habitation de même que par les leaders des communautés et peut leur servir à trouver des solutions au sein même des communautés, en collaboration avec la Société.



MANDATE, CORPORATE VISION, MISSION

Mandate

The Northwest Territories Housing Corporation will work in partnership with communities in providing, developing, maintaining, and managing housing in accordance with the *Northwest Territories Housing Corporation Act*.

Corporate Vision

The Northwest Territories Housing Corporation is committed to working in partnership with communities, and to providing opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided for all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle.

Mission

The areas where the Northwest Territories Housing Corporation is responsible for achieving acceptable results are:

- communities delivering their own housing programs;
- providing training, advice, support and financial assistance to Local Housing Organizations;
- promoting individual independence with increased responsibility and accountability;
- working toward flexible and innovative approaches to housing Northerners;
- facilitating the design, construction and financing of houses; and
- promoting the establishment and growth of private housing markets and the Northern economy.

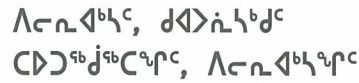
MANDAT, VISION, MISSION

Mandat

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest oeuvre en partenariat avec les communautés pour fournir, développer, entretenir et gérer l'habitation, conformément à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*.

Vision

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et leur donner la possibilité d'être responsables de leurs choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, des possibilités sont offertes à tous les résidents des communautés de vivre dans des logements qui leur assureront un style de vie sain, la sécurité, l'indépendance et la dignité.



La Société d'habitation des Territoires
du Nord-Ouest a atteint des résultats
satisfaisants :

- Λαμβάνει

[illegible][illegible]

ወደብላ ልኳሩንና ለሌሎች
ለራሳቸው ልቦና ለሌሎች ልቦና
ለራሳቸው ልቦና ለሌሎች ልቦና

- 13



CORPORATE PROGRAMS

The overall objective of our Corporate programs is to help individuals and families get homes according to their need. We define need by our clients' ability to pay for their own housing, to find the right home for the family size, and the condition and equipment in the home. With communities taking more responsibility for developing and administering housing programs, the Corporation expects that the overall objective of our programs will still be achieved. Communities, however, will have more control and will take more responsibility for achieving the objective.

Programs fall into three main types: Assisted Rental Programs, Assisted Homeownership Programs, and Financing Programs.

Assisted Rental Programs

The Assisted Rental Programs provide rental homes to households in need at subsidized rental rates that are geared to income. The Corporation now has over 5,800 units, some of which were inherited from earlier Federal and Territorial Programs (Northern Rentals). Most were built in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation (Public Housing), while some are leased from the private sector (Rent Supplement Program), and some are set aside for senior citizens (Seniors' Independent Living Strategy). The operation and maintenance of rental housing is

administered by Local Housing Organizations (LHOs) through operating agreements and the Corporation's financial contributions.

The Seniors Independent Housing Initiative supplies 16 units per year in conjunction with the Department of Health and Social Services, which promotes independent living for senior citizens. As well, we have programs to ensure that LHOs have facilities (Warehouse and Office Program) and equipment (Housing Association/Authority Mobile Equipment Program) to do their work.

The Corporation's contribution to the LHOs for fiscal year 1996-97, for the operation of the 5,868 rental units, amounted to \$81.14 million. This funding was provided under the new block funding arrangement with the LHOs and was a reduction of \$4.957 million (5.7 per cent) from the 1995-96 contribution of \$86.097 million. On a per unit basis this equates to an average funding of \$13,828 for 1996-97, which is \$844 less than the average funding of \$14,672 for 1995-96.

In response to the reduced funding provided to the LHOs, actual expenditures fell to \$91.106 million for 1996-97 from \$97.359 million in 1995-96. Actual revenue increased to \$10.026 million in 1996-97 from \$9.58 million in 1995-96. On a per unit basis



PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ

Le principal objectif des programmes de la Société est d'aider les personnes seules et les familles à trouver le logement dont elles ont besoin.

Besoin désigne la capacité des clients à payer pour leur propre habitation, à trouver un logement qui convienne au nombre de personnes qui composent la famille et qui soit salubre. La Société s'attend à ce que le principal objectif des programmes soit atteint malgré le fait que de plus en plus de responsabilités aient été transférées aux communautés concernant l'élaboration et la gestion des programmes d'habitation.

Il y a trois principaux genres de programmes : les programmes d'aide au logement locatif, les programmes d'accès à la propriété et les programmes de financement.

Programmes d'aide au logement locatif

Les programmes d'aide au logement locatif fournissent aux ménages dans le besoin des logements locatifs à des taux de location subventionnés en fonction de leurs revenus. La Société possède présentement plus de 5 800 unités de logement dont elle a hérité de plusieurs programmes fédéraux et territoriaux (location de logements du Nord). La plupart de ces logements ont été construits en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (logement social); d'autres sont loués du secteur privé (programme de supplément au loyer);



En 1996-1997, la contribution de la Société aux associations locales d'habitation pour le fonctionnement des 5 868 unités de logement s'est chiffrée à 81,14 millions de dollars. Ce financement a été accordé en vertu de l'entente de financement global avec les ALH et a subi une réduction de 4,957 millions de dollars par rapport à ce qu'il était en 1995-1996 (86,097 millions de dollars), soit une réduction de 5,7 %. Alors qu'en 1995-

[illegible][illegible]



this equates to average expenditures of \$15,526 for 1996-97, a reduction of \$1,065 from the 1995-96 average of \$16,591. Average revenue per unit increased by \$76 to \$1,708 from \$1,632.

Other programs are available to LHOs to aid them in operating the rental programs. These programs include the Modernization and Improvement Program for major repairs and replacement of rental houses, the Fire Damage Repair/Replacement Program, and the Weber Retrofit Program for major repairs and upgrading to early public housing units (Weber design).

Assisted Homeownership Programs

Families who can afford the operating expenses of a home may receive help through one of the Corporation's Homeownership Programs. Help is available to get a new home or make repairs to an existing home.

This help may be in the form of a grant provided up-front or a subsidized mortgage, depending on the program. The mortgages require repayment by the client based on household income, with a monthly subsidy provided by the Corporation where required.

The Corporation has 688 repayable mortgages on the books at a gross value of \$74.2 million as of March 31, 1997. Of this amount, the clients

repayable portion of the mortgages net of subsidy is \$16.7 million or 23 per cent. This significant level of subsidy clearly indicates the Corporation's commitment to housing lower income northerners in their own homes.

Purchase Program

The Purchase Program enables clients to purchase a house from the NWT Housing Corporation. The cost of the house is repaid by the client according to household income over a 15 year period. Under the Purchase Program, the client must first lease the house for a minimum of two years to determine if they are capable of assuming the responsibilities of homeownership.

When a client successfully completes the lease period, ownership of the house is then transferred to them. The client then continues making mortgage payments according to household income for the next 13 years.

The Purchase Program is designed for clients who do not have the skills or resources to assist in the construction of their own house but have sufficient income to afford homeownership. The client is required to make monthly mortgage payments as well as paying for the costs of fuel, power, water delivery, sewage disposal and insurance directly to the suppliers.



était de 14 672 \$, en 1996-1997, le financement moyen est de 13 828 pour 1996-1997, soit une réduction d'environ 844 \$ par unité.

Parallèlement, les dépenses ont été réduites et sont passées à 91,106 millions de dollars en 1996-1997, de 97,359 qu'elles étaient en 1995-1996. Les revenus ont augmenté à 10,026 millions en 1996-97, alors qu'ils étaient de 9,58 millions en 1995-96. En moyenne, les dépenses par unité de logement sont passées de 16 591 \$ en 1995-1996 à 15 526 \$ en 1996-97, soit une réduction de 1 065 \$ par unité de logement, alors que les revenus ont augmenté de 76 \$, passant de 1 632 \$ en 1995-1996 à 1 708 \$ en 1996-1997.

Les ALH ont également accès à d'autres programmes pour les aider à faire fonctionner les programmes de location : programme de modernisation et de rénovation, programme de rénovations majeures et de remplacement de maisons de location, programme de réparations et de remplacement pour les dommages causés par les incendies, programme de rénovations Weber, conçu pour effectuer des réparations majeures et améliorer l'état des premières unités de logement social (plan Weber).

Programme d'accès à la propriété

Les familles qui peuvent assumer les dépenses de fonctionnement d'une maison peuvent recevoir de l'aide par le biais d'un des programmes d'accès



The client is also responsible for the regular maintenance of the house.

Owner Build Program

The Owner Build Program enables clients to purchase a house from the Corporation, to which labour credits are applied to reduce monthly mortgage payments. The cost of the house is repaid by the client according to the household income over a 15 year period.

The Owner Build Program is designed for clients who have the skills and resources to participate in the construction of the house. The building project is broken down into tasks, each of which is assigned a credit value. Clients who choose to participate in the Owner Build Program must contribute a minimum of 20 labour credits up to a maximum of 80 labour credits toward the construction of the house.

By contributing labour credits toward the construction of the house, the client reduces the cost of the house. It also reduces the amount they are required to repay each month as a mortgage payment to the Corporation.

When construction of the house is complete, ownership of the house is transferred to the client. The client is then responsible for making a monthly mortgage payment as well as

paying for the costs of fuel, power, water delivery, sewage disposal, taxes and insurance directly to the suppliers.

Clients who wish to participate in the Owner Build Program are counselled by Corporation staff. This ensures clients have the skills and resources to complete the labour tasks they have committed to complete.

Downpayment Assistance Program

The objective of the Downpayment Assistance Program is to assist clients whose incomes are below the Core Need Income Threshold to obtain homeownership through conventional financing. This is achieved by providing down-payment assistance to clients so they can obtain suitable, adequate and affordable housing through private financing from a bank.

The Corporation recognizes that some clients whose incomes are under the Core Need Income Threshold could acquire private homeownership if their monthly mortgage payment was affordable. To make this possible, the Corporation provides downpayment assistance to reduce the monthly operating expenses for those clients who wish to buy or build their own stick built home.



Quand un client termine avec succès la période de location, la propriété de la maison lui est alors transférée. Le client continue alors d'effectuer les paiements de l'hypothèque en fonction des revenus du ménage, et ce, pendant 13 ans.

Le programme d'achat est conçu pour les clients qui n'ont pas les habiletés ni les ressources pour participer à la construction de leur propre maison mais qui ont un revenu suffisant pour devenir propriétaires. Le client doit effectuer les paiements mensuels de l'hypothèque et payer directement les fournisseurs pour les coûts de chauffage, d'électricité, de livraison d'eau, d'égouts et d'assurances.

Programme de construction par le propriétaire

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients d'acheter une maison de la Société et de recevoir des crédits pour le travail qu'il effectue, ce qui permet de réduire les paiements mensuels de l'hypothèque. Le coût de la maison est remboursé par le client, en fonction des revenus du ménage, sur une période de 15 ans.

Le programme de construction par le propriétaire est conçu pour les clients qui ont les habiletés et les ressources qui leur permettent de participer à la construction de leur maison. Le projet de construction est divisé en différentes tâches auxquelles une valeur de crédit est attribuée. Les clients qui désirent participer au



programme de construction par le propriétaire doivent contribuer à un minimum de 20 tranches de crédits pour le travail (maximum de 80) lors de la construction de leur maison.

En obtenant des crédits pour le travail à la construction de leur maison, les clients réduisent les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Quand la construction de la maison est terminée, la propriété de la maison est transférée au client. Le client est responsable d'effectuer le paiement mensuel de son hypothèque et de payer pour les coûts de chauffage, d'électricité, de livraison d'eau, d'égouts, de taxes et d'assurances directement aux fournisseurs.

Les clients qui désirent participer au programme de construction par le propriétaire sont conseillés par le personnel de la Société qui s'assure qu'ils ont les habiletés et les ressources nécessaires pour effectuer les tâches qu'ils se sont engagés à faire.

Programme d'aide au versement initial

L'objectif du programme d'aide au versement initial est d'aider les clients dont les revenus sont inférieurs au seuil de revenu pour avoir accès à la propriété grâce au financement conventionnel. Cela se fait en

apportant à l'achat de la maison 13-^{es}.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire

Le programme de construction par le propriétaire

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.

Le programme de construction par le propriétaire

Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque. Le programme de construction par le propriétaire permet aux clients de réduire les coûts de leur maison. Cela permet également de réduire le montant qu'ils doivent rembourser mensuellement à la Société pour leur hypothèque.



The level of assistance available varies depending upon the community and the cost of the home being bought or built. The client must qualify for a private mortgage, with a 25 per cent down payment from the Corporation, in order to be approved for the program.

The maximum amount of assistance a client receives from the Corporation is set at 25 per cent of the cost of purchasing an existing home or the construction of a new home.

Up to five per cent of the home's value is provided as a grant, with the balance (20 per cent), being provided as a Forgivable Loan. The Forgivable Loan portion is written off over a 15 year period.

Forgivable Loan

In many communities in the Northwest Territories, families who can afford private homeownership are reluctant to build a house due to the lack of a functioning housing market in their community.

To promote homeownership in communities that do not have viable housing markets, the Corporation is offering forgivable loans to potential homeowners. Providing forgivable loans will act as an incentive to encourage potential homeowners to

build a new home in their community. The amount of forgivable loan a client can receive is based on their household income and the difference in construction costs between their home community and Yellowknife. The forgivable loan is forgiven over a 15 year period.

Direct Lending Program

A Direct Lending Program is for clients who intend to purchase or build a house on Indian Affairs Branch (IAB) land. This assistance is necessary because banks will not grant mortgages on IAB land due to the lack of suitable land tenure. Clients must meet standard banking criteria for mortgages and have a satisfactory credit rating.

Sale of Housing Materials Program

To promote homeownership in the Northwest Territories, the Corporation sells housing materials packages. Clients can purchase the same housing materials packages that the Corporation uses in the Purchase and Owner Build Programs. Experience shows that one of the difficulties identified by northern residents in accessing homeownership is organizing the shipment of building materials, particularly to the more remote communities in the Northwest Territories.



fournissant aux clients de l'aide au versement initial pour qu'ils puissent s'offrir un logement acceptable, adéquat et abordable grâce au financement privé d'une banque.

La Société reconnaît que certains clients dont les revenus sont inférieurs au seuil de revenu requis pourraient avoir accès à la propriété si leur paiement hypothécaire mensuel était abordable. Pour les aider, la Société fournit l'aide au versement initial afin de réduire les dépenses mensuelles de fonctionnement pour ceux qui désirent acheter ou construire leur propre maison.

L'importance de l'aide offerte dépend de la communauté et du coût de la maison achetée ou construite. Pour être admissible au programme, le client doit se qualifier pour une hypothèque privée, avec un versement initial de 25 pour cent de la Société.

Le montant maximum d'aide qu'un client reçoit de la Société est fixé à 25 pour cent du coût d'achat d'une maison déjà existante ou de la construction d'une nouvelle maison.

Une subvention pouvant aller jusqu'à 5 pour cent de la valeur de la maison est accordée; le 20 pour cent qui reste est accordé comme prêt-subvention et est radié sur une période de 15 ans.

Prêt-subvention

Dans bien des communautés des Territoires du Nord-Ouest, les familles qui peuvent se permettre l'accès à la



propriété hésitent à construire une maison en raison du marché de l'habitation inexistant dans leur communauté.

Afin de promouvoir la propriété dans les communautés qui n'ont pas un marché de l'habitation viable, la Société offre des prêts-subventions aux propriétaires éventuels. Le fait d'offrir un tel prêt-subvention incite les propriétaires éventuels à construire une nouvelle maison dans leur communauté. Le montant du prêt-subvention que peut recevoir un client est basé sur les revenus du ménage et la différence entre les coûts de construction dans leur communauté et ceux à Yellowknife. Le prêt-subvention est remboursé sur une période de 15 ans.

Programme de prêt direct

Le programme de prêt direct est conçu pour les clients qui désirent acheter ou construire une maison située sur les terres de la Division des affaires indiennes. L'aide est nécessaire, car les banques n'accordent pas de prêts hypothécaires sur ces terres en raison de l'absence d'accord de cession des terres. Les clients doivent répondre aux critères standards des banques en matière d'hypothèques et avoir une bonne cote de crédit.

Programme de vente de matériaux de construction

Afin de promouvoir la propriété dans les Territoires du Nord-Ouest, la Société vend des matériaux de

construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Programme de prêt direct

Le programme de prêt direct est conçu pour les clients qui désirent acheter ou construire une maison située sur les terres de la Division des affaires indiennes. L'aide est nécessaire, car les banques n'accordent pas de prêts hypothécaires sur ces terres en raison de l'absence d'accord de cession des terres. Les clients doivent répondre aux critères standards des banques en matière d'hypothèques et avoir une bonne cote de crédit.

Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits. Les clients peuvent acheter des matériaux de construction à des prix réduits.

Programme de prêt direct

Le programme de prêt direct est conçu pour les clients qui désirent acheter ou construire une maison située sur les terres de la Division des affaires indiennes. L'aide est nécessaire, car les banques n'accordent pas de prêts hypothécaires sur ces terres en raison de l'absence d'accord de cession des terres. Les clients doivent répondre aux critères standards des banques en matière d'hypothèques et avoir une bonne cote de crédit.

Programme de prêt direct

Le programme de prêt direct est conçu pour les clients qui désirent acheter ou construire une maison située sur les terres de la Division des affaires indiennes. L'aide est nécessaire, car les banques n'accordent pas de prêts hypothécaires sur ces terres en raison de l'absence d'accord de cession des terres. Les clients doivent répondre aux critères standards des banques en matière d'hypothèques et avoir une bonne cote de crédit.



The Sale of Housing Materials Program requires a client to pay for the entire cost of the housing material package plus freight and applicable tax before the NWT Housing Corporation orders the materials package.

Clients receive assistance by benefiting from the Corporation's expertise in transporting construction materials to remote locations.

Interim Financing Program

The Interim Financing Program provides interim or bridge financing of up to 85 per cent of the principal amount of an approved mortgage to a homeowner/builder who cannot get similar financing from a bank. Many banks are reluctant to provide this form of financing because a client is not building the house on their own.

Many banks consider Interim Financing for new construction too "high a risk." They will only make financing available to a client when construction of the house is complete. To lessen this problem, when clients cannot obtain interim financing from a bank to build their house, the Corporation will provide this service.

Northern Territorial Rental Purchase Program

The Northern Territorial Rental Purchase Program gives clients the opportunity to purchase Northern Rental houses at an affordable price. To determine the purchase price of the house, the Corporation depreciates the initial cost of the house by 5 per cent for each year after the house was built. In addition, a percentage of the rent that has been paid by a client over the years is applied to further reduce the cost.

Clients who purchase houses under the Northern Territorial Rental Purchase Program may also apply to receive help under the Corporation's repair programs to bring the house up to standard.

Alternative Housing Program

A significant number of households in the NWT are encountering unique housing problems which cannot be solved by the Homeownership or Public Housing Programs. Many people lead a very independent traditional lifestyle. The objective of the Alternative Housing Program is to assist households with unique housing problems to obtain modest, simply constructed shelter where existing housing programs do not meet their housing needs.



construction. Les clients peuvent acheter les mêmes matériaux de construction que la Société utilise dans le cadre de ses programmes d'achat et de construction par le propriétaire. L'expérience démontre qu'une des difficultés identifiées par les résidents du Nord en ce qui concerne l'accès à la propriété est la livraison des matériaux de construction, surtout dans les communautés éloignées.

Le programme de vente de matériaux de construction exige que le client paie tous les coûts des matériaux, le transport et les taxes, avant que la Société ne commande la marchandise.

Les clients reçoivent de l'aide en bénéficiant de l'expertise de la Société en ce qui concerne le transport de matériaux de construction dans les régions éloignées.

Programme de financement provisoire

Le programme de financement provisoire fournit un financement intérimaire pouvant aller jusqu'à 85 pour cent du montant d'une hypothèque approuvée à un propriétaire-constructeur qui ne peut obtenir un tel financement d'une banque. Bien des banques sont réticentes à fournir ce genre de financement parce que le client ne construit pas la maison lui-même.

Bien des banques considèrent le financement provisoire pour de



Household incomes for many families across the NWT are very low due to the lack of conventional employment opportunities in smaller communities and the pursuit of traditional lifestyles. The need has been identified for housing units to be constructed which are affordable to operate and designed to be compatible with the resident's traditional lifestyle.

The NWT Housing Corporation recognizes that while its Homeownership and Public Housing Programs are popular, they do not solve unique housing problems experienced by some families. These problems include, but are not limited to:

- many households lack the physical and financial capability to build their own home, even with ownership assistance;
- a number of communities in the western region of the NWT do not have public housing, therefore, this form of housing assistance is not an option for many households; or
- where public housing is available, many households have difficulty adapting to living in public housing or refuse to participate in the program as it is perceived by many households as limiting their self-reliance and dependency.

The assistance the household receives from the Corporation comes in the form of a forgivable grant. The grant is used to construct a basic one or two bedroom house, normally without conventional heating, plumbing and sanitation systems. To keep utility costs to operate the unit to a minimum, the unit generally has neither pressurized water systems nor forced air furnaces. Instead, water tanks, basic sewage systems and wood stoves or oil-fired space heaters are installed in the unit.

The Alternative Housing Program is a practical and inexpensive approach in providing basic, modest shelter.

The Corporation continues to unilaterally fund the Alternative Housing Program.

Senior Citizens Home Repair Program

The Senior Citizens Home Repair Program (SCHRP) provides financial help to Senior Citizens who own and occupy their own home. The financial help the client receives from the Corporation comes in the form of a grant. The maximum grant amount is \$7,500, and must be used to repair the client's home in order to improve their living conditions. In addition to providing the basic grant, the Corporation will pay all applicable freight costs for materials to the client's home community.



d'habitation destiné aux clients aux besoins spéciaux est d'aider les familles qui connaissent des problèmes particuliers en matière d'habitation à obtenir un modeste abri, construit simplement, ce que ne permettent pas les programme d'habitation.

Les revenus de bien des ménages des T. N.-O. sont très bas en raison du manque d'emplois conventionnels dans les petites communautés et du fait que plusieurs mènent un style de vie traditionnel. On a identifié le besoin de construire des unités de logement qui ne coûtent pas cher à opérer et conçus pour être compatibles au style de vie traditionnel des résidents.

La Société d'habitation reconnaît que même si les programmes d'accès à la propriété et de logements sociaux sont populaires, ils ne règlent pas tous les problèmes d'habitation que connaissent certaines familles :

- bien des ménages n'ont ni la capacité physique ni la capacité financière de construire leur propre maison, même avec l'aide d'un programme d'accès à la propriété;
- plusieurs communautés de l'ouest des T. N.-O. n'ont pas de logements sociaux; par conséquent, bien des ménages ne peuvent pas ainsi avoir accès à ce genre d'aide;



Home Improvement Program

The Home Improvement Program provides financial assistance to owners of existing housing which needs repair or improvement. The assistance comes in the form of a loan, which is repayable according to the client's household income over a 15 year period.

The level of financial assistance available under the Home Improvement Program is divided into two categories. The first category of aid provides enough financial help to undertake repairs of a major nature to bring all aspects of the house up to standard. The second category of assistance provides a lesser degree of financing to undertake such repairs as roof replacement or repairs needed as a result of deferred maintenance.

Emergency Repair Program

The Emergency Repair Program (ERP) provides financial assistance to clients in existing private homes to undertake emergency repairs that are required for the safe occupancy of the house. The nature of repairs is limited to repairs which are urgently required to make the house fit for human habitation, rather than to restore the house to the minimum property standards. The financial aid is in the form of a grant to a maximum of \$8,000.



Le programme de réparations de maisons de personnes âgées fournit l'aide financière aux personnes âgées qui possèdent et occupent leur maison. L'aide financière accordée au client est une subvention dont le montant maximal est de 7 500 \$ et qui doit être utilisée pour réparer la maison du client afin d'améliorer ses conditions de vie. En plus de fournir la subvention de base, la Société paye pour tous les coûts de transport du matériel jusque dans la communauté du client.

Programme d'amélioration résidentielle

Le programme d'amélioration résidentielle fournit l'aide financière aux propriétaires de maisons qui nécessitent des améliorations. L'aide est accordée sous forme de prêt devant être remboursé en fonction des revenus du ménage, sur une période de 15 ans.



ACHIEVEMENTS IN CHANGE –

Highlights from 1996/97

The Northwest Territories Housing Corporation continues to meet the challenges of housing Northerners in a rapidly changing environment. New fiscal realities within the Federal and Territorial governments have meant changes in the way the Housing Corporation sees its role and carries out its business. We are proud that the Corporation is an organization responsive to changing times.

The New Transfer Agreement

Over the years 5,800 social housing units were developed in the Northwest Territories under various programs, some of which were administered by CMHC, and others by the NWT HC.

In 1996, negotiations with CMHC occurred, leading to an agreement being signed to transfer the management and administration of all federally cost-shared social housing in the Northwest Territories. This was a major accomplishment.

Under the new Canada Mortgage and Housing Corporation-Northwest Territories Housing Corporation agreement, the North will receive social housing funding from the Government of Canada for each year, based on agreed 1995/96 levels for the remaining term of the commitments for social housing units

currently making up the portfolio in the Northwest Territories. These commitments, made over a period of 40 years, will expire on a staggered basis during the first half of the next century. This federal support will provide stability and predictability to the provision of social housing programs and its administration in the Northwest Territories in future years.

The Transfer Agreement will provide communities with more simple and flexible administration requirements for housing. Over the past 20 years or so, both the Northwest Territories and Canada, through NWT HC and CMHC, have been active in program delivery and ongoing program management. The latter activity involved annual reviews of project statements, cyclical on-site physical inspections and client visits to review operational performance. Some project sponsors had to report to both NWT HC and CMHC for different portions of their portfolios. Such duplication will no longer exist, producing substantial efficiencies in program administration. Project sponsors are expected to continue to meet government accountability requirements, but over time the NWT HC will introduce new approaches to improve program efficiency and effectiveness.



RÉALISATIONS EN TEMPS DE CHANGEMENT –

Points saillants pour 1996-1997

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest continue de relever le défi de loger les gens du Nord, malgré un environnement en constant changement. Les nouvelles réalités budgétaires des gouvernements fédéral et territorial ont apporté bien des changements dans la façon dont la Société d'habitation perçoit son rôle et mène ses affaires. Nous sommes fiers que la Société s'adapte aux temps qui changent.

Le nouvel accord de transfert

Au fil des ans, 5 800 unités de logement sociaux ont été créées dans les Territoires du Nord-Ouest, dans le cadre de différents programmes, certains administrés par la SCHL, d'autres par la SHTNO.

En 1996, des négociations avec la SCHL ont abouti à la conclusion d'un accord pour transférer à la SHTNO la gestion et l'administration de tous les logements sociaux à frais partagés. Il s'agit là d'une grande réalisation.

En vertu du nouvel accord entre la Société d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, le Nord recevra annuellement, pour les logements sociaux, du financement du gouvernement du Canada, basé sur les niveaux convenus de 1995-1996, et ce, pour la durée qui reste des engagements pour les logements



1996 Housing Needs Survey

The Northwest Territories Housing Corporation's 1996 Housing Needs Survey was completed in the winter of 1996. The last comprehensive housing needs survey in the Northwest Territories was completed in 1992.

Survey findings are used by the Corporation to assess changes in housing conditions and needs, as well as to assist in the targeting of housing resources to communities for initiatives such as Plan 2000. The survey will provide communities with the information needed to make decisions on where funding should be directed to address the specific housing problems and needs identified.

Community participation played a key role in the development and administration of the 1996 survey. The Corporation, in partnership with community organizations, designed a survey questionnaire that focused on creating an accurate assessment of housing needs in each community. By assisting in the completion of the survey, communities demonstrated their commitment to help develop and implement appropriate community-based housing solutions.

The overall number of households in need increased between 1992 and 1996. This is not surprising given the factors of rapid population growth; reduced funding for social housing by the federal government; and fiscal

constraints faced by the Government of the Northwest Territories.

The survey results show that there are 4,350 households in need across the Northwest Territories, compared to 3,500 in 1992. Overall needs have grown, reflecting the nation's highest birth rate, and nationwide economic realities resulting in population mobility. The result is our population has expanded, the number of families has grown, and their needs have changed. In some communities, for example, there's no need for additional new houses but rather for renovations or repairs to make the units suitable or adequate.

The Corporation changed its program focus significantly over the last five years in response to the elimination of federal funding for new social housing. The Corporation increased and changed its Homeownership programs so more families can access them, freeing up social housing units for families with lower incomes.

Plan 2000

Plan 2000 is an innovative strategy to improve housing conditions for up to 2000 Northwest Territories families over the next three years. To reach this goal, the Corporation will work through a combination of new housing construction; repairs for homeownership units; major repairs for rental housing and some Northern Rental unit replacements.



Sondage sur les besoins en matière de logement (1996)

Le sondage de la Société d'habitation des T. N.-O. sur les besoins en matière de logement (1996) s'est terminé en hiver 1996. Le dernier sondage effectué aux Territoires du Nord-Ouest avait eu lieu en 1992.

Les résultats du sondage permettent à la Société d'évaluer les changements concernant les conditions et les besoins en matière de logement; les résultats servent également à aider les communautés à cibler les ressources en matière d'habitation pour des projets comme Plan 2000. Le sondage fournit aux communautés l'information dont elles ont besoin pour prendre des décisions concernant l'attribution du financement afin de régler certains problèmes identifiés en matière d'habitation.

La participation de la communauté a joué un rôle prépondérant dans le déroulement et la gestion du sondage de 1996. De concert avec des organismes communautaires, la Société a élaboré un questionnaire de sondage conçu pour évaluer adéquatement les besoins de chaque communauté en matière d'habitation. En aidant à compléter le sondage, les communautés ont démontré leur engagement pour trouver et mettre en oeuvre des solutions adéquates afin de régler les problèmes d'habitation qu'elles connaissent.



One Plan 2000 principle is to make it as easy as possible for clients to access private financing. Another is to make it easier for more Band Members to build homes on Band Land in their home communities without tying up Corporation capital resources.

Initiatives under Plan 2000 include encouraging clients in public housing to consider home ownership through contributions ranging from five to 70 per cent of the purchase cost under the Expanded Down Payment Assistance Program (EDAP). EDAP allows clients to choose any style of home and work with a local contractor and the banks to build and finance it. This will free up more public housing for other families.

Renovation options and upgrades for housing may include providing water and sewer systems to units that lack them. Also to reduce crowded living conditions, provisions have been made under Plan 2000 to construct additional bedrooms to existing housing units. Plan 2000 includes replacing "matchbox" units and other inadequate Northern Rental units. Plan 2000 is expected to boost new housing starts and create 1,000 seasonal construction jobs in smaller communities over the next three years. Plan 2000 will also help support jobs in manufacturing since new homes and renovations will include northern manufactured components.

Plan 2000 is a housing strategy that will benefit northern communities as a whole from the individual worker and large contractor to a single mother or entire family.



Plan 2000

Plan 2000 est une stratégie innovatrice conçue pour améliorer les conditions d'habitation de 2 000 familles au cours des trois prochaines années. Pour atteindre son but, la Société s'affaira à la construction de nouveaux logements, à la réparation d'unités du programme accès à la propriété, à la réparation majeure de logements locatifs de même qu'au remplacement d'unités du programme location du Nord.

L'un des principes de Plan 2000 est de rendre l'accès au financement privé aussi simple que possible aux clients. Un autre principe de Plan 2000 est de faciliter la construction de maisons pour les membres d'une bande, sur les terres de la bande, dans leur communauté, sans engager les ressources en immobilisations de la Société. Dans le cadre de Plan 2000, les clients de logements sociaux sont encouragés à acheter un logement grâce à des contributions allant de 5 à 70 pour cent du coût d'achat dans le cadre du programme d'aide accrue au versement initial. Ce programme permet aux clients de choisir le plan de leur maison et de travailler avec un entrepreneur local et les banques pour la construire et la financer. Cela permettra de libérer plus de logements sociaux pour d'autres familles.

Les choix en matière de rénovation et d'amélioration de l'habitation peuvent comprendre la fourniture des systèmes d'eau et d'égouts des unités qui n'en ont pas. Pour réduire la promiscuité des logements surpeuplés, des dispositions ont été prises, dans le cadre de Plan 2000, pour construire des chambres à coucher supplémentaires dans des unités de logement déjà existantes. Plan 2000 comprend le remplacement des unités trop petites et d'autres unités non adéquates du programme de location du Nord. On s'attend à ce que Plan 2000 provoque un boom dans la construction de nouveaux logements et crée 1000 emplois saisonniers dans le secteur de la construction, dans les petites communautés, au cours des trois prochaines années.

Plan 2000 est une stratégie en matière d'habitation qui profitera aux communautés du Nord dans leur ensemble, au travailleur indépendant et au gros entrepreneur, à la mère célibataire et à la famille entière.

$\langle \epsilon_{\text{JCD}} \rangle^{\epsilon_b} \quad 2000$

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]



WORKING UP THROUGH THE RANKS

The power of persistence...

CAMBRIDGE BAY – David Akoak, the Director of the Northwest Territories Housing Corporation's Kitikmeot District Office, is a 10-year veteran of the Corporation, having risen from a project officer trainee in his home town of Gjoa Haven. During this period, he spent time in Spence Bay, Cambridge Bay, Inuvik, Norman Wells and returned to Cambridge Bay last year. His family has grown along with his career expansion. His oldest son is 10, and his other children are 8, 6 and 2. Luckily, his family has supported his career, as well as his moves: "I think that's quite important. They've been quite supportive and patient with me moving around all over the place."

In fact, a lot has changed since David began working for the Corporation. The transfer of authority to the community, streamlining the home ownership programs, and increased bank financing have set the tone for future housing. The creation of Nunavut in less than two years suggests more changes: "They're looking at decentralizing government and amalgamating departments."

However, the problems remain the same and the housing shortage in small Arctic communities is especially acute due to crowding and a lack of water and sewer facilities. "And we have a lack of employment in the communities blocking people from obtaining mortgage financing in the private sector."



FAIRE SON PETIT BONHOMME DE CHEMIN

Le pouvoir de la persévérance...

CAMBRIDGE BAY – David Akoak, le directeur du bureau de district du Kitikmeot de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est un vétéran de la Société, pour laquelle il travaille depuis 10 ans. Il a commencé comme agent de projet stagiaire dans sa communauté, Gjoa Haven. Pendant ces dix ans, il a travaillé respectivement à Spence Bay, Cambridge Bay, Inuvik, Norman Wells. Il est revenu à Cambridge Bay l'an dernier. Sa famille a pris de l'expansion en même temps que sa carrière. Son fils aîné a 10 ans. Les autres enfants sont âgés de 8, 6 et 2 ans. Fort heureusement, sa famille l'a appuyé dans sa carrière et ses déménagements. «Je crois que c'est vraiment important. Ils m'ont tous appuyé et ont été très patients malgré tous mes déménagements.»



What about solutions? They seem to be few, but he believes that the private sector must build more apartment housing as a solution. "We have to take advantage of the private sector to build housing at their own expense, really," David comments.

He also suggests that district offices work more closely with other agencies since educational and social performance of a community can be directly tied to housing availability.

In that vein, David has reorganized the district office in Cambridge Bay, making housing more coordinated and responsive to the region's needs. Combining the local housing knowledge and his own easy-going attitude, David has converted his staff's expertise into a team ready for change under Nunavut. "I think community empowerment is leaning that way, empowering the communities so they can resolve their own local issues."



Des solutions? Elles semblent peu nombreuses, mais David croit que le secteur privé devrait construire plus d'habitations à logements. «Nous devons tirer profit du secteur privé pour qu'il construise des maisons à ses frais, vraiment», de dire David.

Il suggère également que les bureaux de district travaillent en plus étroite collaboration avec d'autres organismes, car les réalisations scolaires et sociales d'une communauté sont directement reliées à la question d'habitation.

C'est dans cet optique que David a réorganisé le bureau de District de Cambridge Bay; l'habitation y est mieux coordonnée et répond mieux aux besoins de la région. Grâce à sa connaissance du domaine de l'habitation au niveau local et à son attitude détendue, David a transformé l'expertise de ses employés en une équipe prête à affronter le changement qu'apportera la création du Nunavut. «Je crois que le pouvoir accru accordé à la communauté nous mène dans cette voie : grâce à ce pouvoir accru, les communautés peuvent résoudre leurs propres problèmes.»

ሆኖትብክላል-ኛ ሄክተራዊነቴን፣ ለሀገራችን
 ልሳጥክላቸዋለሁ። ለሁሉም ሕግና ሥልጣን
 ለሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን
 “ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን
 ለሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን
 ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን
 ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን ሕግና ሥልጣን

[illegible][illegible]



JEAN SANDERSON

Homegrown experience and team effort...

FORT SMITH – Bringing experience and knowledge home to enrich a community is an emerging theme in the Northwest Territories, and it's embodied in Jean Sanderson, the Secretary-Manager of the Fort Smith Housing Authority.

Mrs. Sanderson was born in nearby Fort Chipewyan and raised in Fort Smith until she left at the age of 22 with her husband Bob. Before returning home three years ago, together they spent 25 years travelling – three years in Cambridge Bay, eight years in Whitehorse and 13 years in Yellowknife, among other places. They raised three children – the oldest son just got married, is going to the University of Lethbridge to complete a business degree and plans to study law; a daughter is working towards a degree in social work; and the youngest son attends

Grade 11 in Fort Smith. Mrs. Sanderson has one grandchild.

As a manager, she possesses a fierce and diplomatic tenacity, and excellent business sense. Until Mrs. Sanderson arrived, her staff had inadequate computers and were still running computers with slow 286 microprocessors. Through tough negotiating, the office received new computers. Mrs. Sanderson found that the staff also needed a new direction, so she mustered up her energy and business sense to give it to them.

It seems to be the type of will required to manage Fort Smith's public housing portfolio of 122 units. She speaks frankly of local successes and challenges, about public housing clients who eventually bought their own home, to troubled clients who damage their units, clients who pay rent sporadically, and the urgent need

JEAN SANDERSON

Expérience personnelle et travail d'équipe...

FORT SMITH – Revenir chez soi avec l'expérience et la connaissance pour en faire profiter la communauté : voilà un thème prisé aux Territoires du Nord-Ouest et qui décrit bien Jean Sanderson, la secrétaire et directrice de l'office d'habitation de Fort Smith.

Madame Sanderson est née près de Fort Chipewyan et a été élevée à Fort Smith où elle est restée jusqu'à l'âge de 22 ans. Puis elle est partie avec son mari, Bob. Avant de revenir à Fort Smith, il y a trois ans, Jean et Bob ont voyagé un peu partout pendant 25 ans : trois ans à Cambridge Bay, huit ans à Whitehorse et treize ans à Yellowknife, entre autres. Ils ont eu trois enfants. L'aîné vient tout juste de se marier et suit des cours d'administration à l'Université de Lethbridge; il a l'intention d'étudier le droit. Leur fille étudie en travail



for more two bedroom units to accommodate more single parents, new families starting up, and independent seniors. She wants to convert vacant four bedroom units and other split-level homes into separate two-bedroom units.

It's the type of common sense approach she has used in her long career, which has also given her a financial background and strong interpersonal skills. She knows the value of team work, too, running a "tight ship" with the support of her three office and four maintenance staff, who are all local residents.

"I try to treat clients with respect and sensitivity, and try to get our staff to do the same," she says.

A tour of the public housing units shows well-maintained and clean homes.

"We have a strong foreman who takes the bull by the horns," Mrs. Sanderson says. "If you hand out run-down houses they will remain like that and then eventually the houses will be worthless."

She is clear about what the Housing Authority must do for Fort Smith: help people to "take pride in their home and themselves and to use us as a stepping stone to independence."

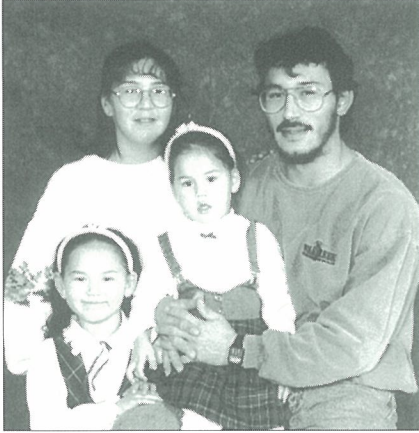
Guaranteeing that success requires four factors, though, and she describes them: Knowledge, Teamwork, Experience and the support of the Northwest Territories Housing Corporation.

sociaux qui ont acheté leur propre logement, de clients perturbés qui ont endommagé leur logement, de clients qui paient leur loyer de façon sporadique et de l'urgent besoin de plus d'unités à deux chambres à coucher pour accommoder les familles monoparentales, les nouveaux ménages et les personnes âgées autonomes.

C'est ce genre d'approche du gros bon sens dont elle a fait preuve tout au long de sa carrière qui lui a donné une base solide en affaires et de grandes qualités en relations interpersonnelles. Elle connaît la valeur du travail d'équipe, car elle mène la barque avec l'aide de trois employés de bureau et de quatre employés préposés à l'entretien, tous des résidents locaux.

«J'essaie de traiter les clients avec respect et sensibilité et je tiens à ce que mes employés fassent de même» dit-elle.

41



BUILDING A HOUSE TO SETTLE HIS FAMILY

Home is where the heart is...

ARVIAT – Jose Illnik's new home sits on the southern edge of town. The gravel pad marks the beginning of the tundra, which stretches out into the horizon. His new house gives him a view that has been long in coming.

Inside the home, Jose is content and happy, taking a break from his job as an electrician at Leonard & Associates, Arviat's main contractor. His house is a three bedroom bungalow, completed in February 1997. Jose built the unit himself, even installing plumbing and the electrical systems, in seven months. Because he had been working full-time, he had to work on the house after-hours.

Understandably, completing the house was a relief for him and his family.

"It's a great feeling," he says. "It's a nice feeling; you built it."

It also meant that he, his wife Sharon, and his two children, aged 7 and 3, could finally settle down. Previously they had lived in government housing, with his brother in his HAP house, as well as at the church in Arviat, among other places. "We finally got to unpack our stuff," Jose says.

"It took me a really long time to get used to it, but Sharon felt right at home as soon as she moved in," he adds.

The house has interesting design features, such as locating the kitchen so that there is open space between it and the living room, shelf lighting under the cabinets, and the furnace room has been relocated from its central position in the hallway to near the porch behind a closed door. The overall result is that the house is quieter and has a generously spacious feel to it.



CONSTRUIRE UN CHEZ SOI POUR Y INSTALLER SA FAMILLE

Sa maison est son royaume...

ARVIAT – La nouvelle maison de Jose Illnik se situe à l'extrémité sud de la communauté. Le remblai de gravier marque le début de la toundra qui s'étend à l'horizon. Sa nouvelle maison lui offre une vue longtemps attendue.

À l'intérieur, Jose est content; il est heureux et prend une pause de son travail d'électricien chez Leonard & Associates, le principal entrepreneur d'Arviat. En février 1997, Jose a fini de construire son bungalow de trois chambres à coucher. Il l'a construit lui-même et a installé lui-même les systèmes de plomberie et d'électricité; ça lui a pris sept mois. Comme il travaille à temps plein, il a dû travailler à la construction après ses heures de travail. On comprend sans peine son soulagement et celui de sa famille quand la maison a été terminée.

«C'est merveilleux ce qu'on peut ressentir», dit-il, «surtout si on l'a construite soi-même».



Northwest Territories Housing Corporation
Financial Statements
March 31, 1997



MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

To the Honourable Goo Arlooktoo
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

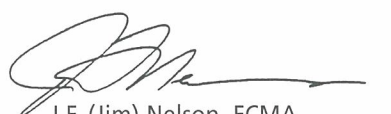
The accompanying financial statements have been prepared by management, which is responsible for the reliability, integrity and objectivity of the information provided. The statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. Where necessary the statements include amounts that are based on informed judgements and estimates by management, giving appropriate consideration to reasonable limits of materiality.

In discharging its responsibilities for the integrity and fairness of the financial statements and for the accounting systems from which they are derived, management maintains the necessary system of internal controls designed to provide assurance that transactions are authorized, assets are safeguarded and proper records are maintained. These controls include quality standards in hiring and training employees, written policies and procedures manuals, and accountability for performance within appropriate and well-defined areas of responsibility. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a Territorial Crown Corporation.

The independent auditor, the Auditor General of Canada, is responsible for auditing the transactions and financial statements of the Corporation and for issuing his report thereon.



D.J. (Dave) Murray
President



J.F. (Jim) Nelson, FCMA
Vice President
Finance and Corporate Services

Yellowknife, NT
June 27, 1997



AUDITOR GENERAL OF CANADA



VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

AUDITOR'S REPORT

To the Minister responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 1997 and the statements of operations, equity, and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 1997 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, I report that, in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with the Northwest Territories Housing Corporation Act and the Financial Administration Act.

Raymond Dubois, FCA
Deputy Auditor General
for the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
June 27, 1997



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

BALANCE SHEET

as at March 31, 1997

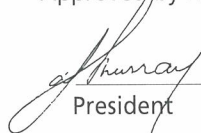
ASSETS			LIABILITIES		
	1997	1996		1997	1996
	(thousands of dollars)			(thousands of dollars)	
Current			Current		
Cash	\$ 2,050	\$ 6,660	Accounts payable		
Short-term investments (Note 3)	58,517	19,904	Trade	\$ 6,786	\$ 7,256
Accounts receivable			Canada Mortgage and Housing Corporation	13,228	-
Other	2,255	3,252	Government of the Northwest Territories	-	345
Government of the Northwest Territories	37	684	Accrued interest	1,591	1,612
Canada Mortgage and Housing Corporation	-	9,916	Due to the Government of the Northwest Territories (Note 7)	5,438	1,739
	<u>62,859</u>	<u>40,416</u>	Unapplied capital contributions (Note 8)	28,439	19,566
			Contractors' holdbacks	1,268	1,991
			Current portion of long-term debt	1,279	1,195
			Current portion of leave and termination benefits	<u>1,002</u>	<u>916</u>
				59,031	34,620
			Long-term debt (Note 9)	90,539	91,818
Investment in housing projects			Leave and termination benefits	<u>708</u>	<u>1,333</u>
Land and buildings (Note 4)	170,286	191,311		150,278	127,771
Mortgages receivable (Note 5)	<u>16,674</u>	<u>6,476</u>			
	<u>186,960</u>	<u>197,787</u>			
Property and equipment (Note 6)	<u>10,070</u>	<u>9,579</u>			
	<u>\$259,889</u>	<u>\$247,782</u>			

EQUITY

Government of the Northwest Territories	109,611	120,011
	<u>\$259,889</u>	<u>\$247,782</u>

Commitments (Note 13)

Approved by management:


President



Vice President, Finance and Corporate Services

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

STATEMENT OF OPERATIONS

For the year ended March 31, 1997

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Expenses		
Contributions to local housing organizations for public housing	\$ 81,140	\$ 86,097
Mortgage write-off	30,681	8,562
Repairs, maintenance, grants and other costs	23,372	16,036
Administration (Schedule of administration expenses)	16,127	20,112
Staff housing	14,477	1,307
Amortization	9,140	9,187
Interest on long-term debt	6,428	6,520
Provision for impaired mortgages	5,843	(379)
Workshops and studies	<u>260</u>	<u>253</u>
	<u>187,468</u>	<u>147,695</u>
Revenues and recoveries		
Contribution from the Government of the Northwest Territories (Note 7)	72,245	72,477
Recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 11)	49,859	50,639
Recoveries from the Government of the Northwest Territories for staff housing	14,041	1,307
Gain on disposal of land and buildings	13,070	324
Interest and other revenue	6,477	6,326
Recovery of prior year grants	<u>607</u>	<u>261</u>
	<u>156,299</u>	<u>131,334</u>
Excess of expenses over recoveries and revenues (Note 12)	<u>\$ 31,169</u>	<u>\$ 16,361</u>

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

For the year ended March 31, 1997

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Cash provided by (used for):		
Operating activities		
Excess of expenses over recoveries and revenues	\$ (31,169)	\$ (16,361)
Items not involving cash		
Amortization	9,140	9,187
Provision for impaired mortgages	5,843	(379)
(Decrease), increase in leave and termination benefits	(538)	344
Gain on disposal of land and buildings	(13,070)	(324)
Mortgage write-off	30,681	8,562
Changes in non-cash operating working capital	<u>35,800</u>	<u>13,559</u>
	<u>36,687</u>	<u>14,588</u>
Financing activities		
Contributions from the Government of the Northwest Territories credited to equity	20,769	34,689
Repayment of long-term debt	<u>(1,195)</u>	<u>(1,433)</u>
	<u>19,574</u>	<u>33,256</u>
Investing activities		
Additions to investment in housing projects		
Land and buildings	(32,211)	(42,043)
Mortgages receivable	(53,220)	(16,944)
Additions to property and equipment	(1,492)	(1,850)
Proceeds from disposal of land and buildings	43,582	12,494
Recovery of capital costs from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 10)	14,906	12,296
Repayment of mortgages receivable	<u>6,177</u>	<u>3,913</u>
	<u>(22,258)</u>	<u>(32,134)</u>
Increase (decrease) in cash	34,003	15,710
Cash at beginning of the year	<u>26,564</u>	<u>10,854</u>
Cash at end of the year	<u>\$ 60,567</u>	<u>\$ 26,564</u>
As represented by:		
Cash	\$ 2,050	\$ 6,660
Short-term investments	<u>58,517</u>	<u>19,904</u>
	<u>\$ 60,567</u>	<u>\$ 26,564</u>

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION STATEMENT OF EQUITY

For the year ended March 31, 1997

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Opening balance as previously reported	\$120,011	112,250
Mortgage remeasurement	-	(10,567)
Balance, as restated	<u>120,011</u>	<u>101,683</u>
Excess of expenses over recoveries and revenues	<u>(31,169)</u>	<u>(16,361)</u>
	<u>88,842</u>	<u>85,322</u>
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Capital contributions used for capital expenditures (Note 8)	19,869	32,979
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt (Note 7)	531	512
Other capital contributions	<u>369</u>	<u>1,198</u>
	<u>20,769</u>	<u>34,689</u>
Balance at end of the year	<u>\$109,611</u>	<u>\$120,011</u>

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

1. Authority, objective and operations

The Northwest Territories Housing Corporation, established in 1974 pursuant to the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, is a Territorial Crown Corporation named in Schedule B to the Financial Administration Act. Its principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

The Corporation participates in various public housing and homeownership programs, some of which are cost-shared with Canada Mortgage and Housing Corporation in accordance with the *National Housing Act* (NHA). Canada Mortgage and Housing Corporation provides funds under cost-sharing agreements for a specified proportion of expenditures, subject to a maximum amount, on individual projects within each program. A new Social Housing Agreement with the Canada Mortgage and Housing Corporation was signed on April 14, 1997. See Note 15 for further details.

The Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories, either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

2. Significant accounting policies

The Corporation's Financial Statements are prepared in accordance with generally accepted accounting policies. The significant accounting policies are as follows:

(a) Investment in housing projects - land and buildings

Land and buildings constructed by the Corporation are stated at cost, less recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation. Northern rental housing, which has been transferred from the Government of the Northwest Territories, is stated at the transferred amount. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and building for rental or may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These costs includes labour, material and freight. Amortization is provided using the following methods and annual rates. The provisions for amortization begins in the year the building is completed and is taken for the full year.

Public housing, senior citizen's housing and lease purchase housing	Declining 5%
Northern rental housing	Straight-line 5%

(b) Investment in housing projects - mortgages receivable

(i) Mortgage write-off

The Corporation, under section 44(1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagors. Subsidies are expensed at the time the decision is made by the Corporation to subsidize a mortgage.

The mortgage receivable balance represents the present value of the expected future payments from the mortgagors, net of an allowance for impaired mortgages.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

2. Significant accounting policies (continued)

(ii) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded through the mortgage provision.

(c) Interest revenue

Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment have been recovered.

(d) Property and equipment

Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

Office furniture and equipment	Declining balance 20%
Warehouses, office buildings and staff housing	Straight-line 5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

(e) Contributions and recoveries from the Government of the Northwest Territories

Contributions and recoveries from the Government of the Northwest Territories for operations and maintenance are credited to operations, except for those amounts provided for loan principal repayments which are credited to equity. Capital contributions are credited to equity if used for capital expenditures, or to operations if used for repairs, maintenance, grants and other costs.

(f) Recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation

The Corporation recovers from Canada Mortgage and Housing Corporation its share of the contributions to local housing organizations for the operating costs of public housing units built under the various NHA programs. The recovery is shown net of an allowance for administration expenses.

(g) Contributions to local housing organizations

Houses owned by the Corporation are operated by local housing associations and authorities. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

2. Significant accounting policies (continued)

(h) Pension contributions

The Corporation and its employees, who are deemed to be employees of the Government of the Northwest Territories, make contributions to the Public Service Superannuation Plan administered by the Government of Canada. Contributions to the Plan are required from both the employees and the Corporation. These contributions represent the total liability of the Corporation and are recognized in the accounts on a current basis. The Corporation is not required under present legislation to make contributions with respect to actuarial deficiencies of the Public Service Superannuation Account.

(i) Leave and termination benefits

The Corporation accrues in its accounts the estimated liabilities for severance pay, annual leave and overtime compensatory leave, which is recorded as benefits accrue to the employees.

3. Short-term investments

The Corporation invests in the short-term money market. The portfolio yield for the year ended March 31, 1997 varied from 2.00% to 5.25% (1996 5.00% to 8.05%). All instruments held in short-term investments have an R-2 high or an AA rating or higher from either the Dominion Bond Rating Service or the Canadian Bond Rating Service. Investments are diversified by limiting them to a maximum of 5% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of \$10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment. The average term to maturity is 42 days.

4. Investment in housing projects - land and buildings

	1997			1996
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
	(thousands of dollars)			
Land	\$ 547	\$ -	\$ 547	\$ 568
Public housing	222,847	99,301	123,546	125,596
Northern rental housing	2,686	2,624	62	80
Senior citizens' housing	6,648	1,905	4,743	3,333
Lease/Purchase housing	28,797	2,792	26,005	30,786
Staff housing	677	57	620	463
Construction in progress	14,763	-	14,763	30,485
	<u>\$ 276,965</u>	<u>\$106,679</u>	<u>\$170,286</u>	<u>\$191,311</u>



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION **NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

March 31, 1997

5. Investments in housing projects - mortgages receivable

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
First mortgages, rural and remote housing, bearing interest at rates varying between 0% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	\$ 1,894	\$ 532
Less: allowance	(939)	(457)
	<u>955</u>	<u>75</u>
Other mortgages, bearing interest at rates varying between 6% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	17,645	4,454
Less: allowance	(6,172)	(838)
	<u>11,473</u>	<u>3,616</u>
Interim financing, direct lending and land acquisition loans bearing interest at rates varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	4,495	3,007
Less: allowance	(249)	(222)
	<u>4,246</u>	<u>2,785</u>
	<u>\$ 16,674</u>	<u>\$ 6,476</u>

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is \$7,360,000 (1996 - \$1,517,000).

6. Property and equipment

	1997			1996
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
	(thousands of dollars)			
Warehouses	\$ 14,103	\$ 5,174	\$ 8,929	\$ 8,530
Office furniture and equipment	2,683	1,637	1,046	360
Staff housing	532	462	70	96
Office buildings	162	158	4	13
Construction in progress	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>580</u>
	<u>\$ 17,501</u>	<u>\$ 7,431</u>	<u>\$ 10,070</u>	<u>\$ 9,579</u>



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

7. Due to the Government of the Northwest Territories

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Balance at beginning of the year	\$ 1,739	\$ 101
Operating contributions	58,206	62,329
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt	(531)	(512)
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other cost (Note 8)	18,269	12,298
	75,944	74,115
Cost of operations net of unfunded items	72,245	72,477
	3,699	1,638
Balance at end of year	\$ 5,438	\$ 1,739

The Government of the Northwest Territories makes advances to the Corporation for funding operations, principal repayments of long-term debt and repairs, maintenance grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenditures incurred for the year. Amounts advanced in excess of actual expenditures are due to the Government of the Northwest Territories at year end carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

8. Unapplied capital contributions

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Balance at beginning of the year	\$ 19,566	\$ 19,208
Repayment	-	(4,000)
Capital contributions received	<u>47,011</u>	<u>49,635</u>
	<u>66,577</u>	<u>64,843</u>
Capital expenditures	19,869	32,979
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other costs (Note 7)	<u>18,269</u>	<u>12,298</u>
	<u>38,138</u>	<u>45,277</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 28,439</u>	<u>\$ 19,566</u>
Representing unapplied capital contributions for		
1997	\$ 17,131	\$ -
1996	10,878	15,076
1995	430	1,227
1994	-	2,660
1993	<u>-</u>	<u>603</u>
	<u>\$ 28,439</u>	<u>\$ 19,566</u>



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

9. Long-term debt

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
NHA Section 82 loans from Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual instalments until the year 2033, bearing interest at an average weighted rate of 7.0% (1996 - 7.0%)	\$ 89,669	\$ 90,864
NHA Section 81 loans from Canada Mortgage and Housing Corporation for use in financing costs of land development, repayable when land is removed from inventory, bearing interest at an average weighted rate of 10.9% (1996 - 10.9%)	<u>49</u>	<u>49</u>
	89,718	90,913
Loan from the Government of the Northwest Territories for the provision of Direct Lending Mortgages which is repayable when the program is terminated	1,000	1,000
Loans from the Government of the Northwest Territories for the provision of Interim Financing which is repayable when the program is terminated	1,100	1,100
	91,818	93,013
Portion included in current liabilities	<u>1,279</u>	<u>1,195</u>
	<u>\$ 90,539</u>	<u>\$ 91,818</u>

The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories.

Principal repayments and interest requirements over the next three years on outstanding loans are as follows:

	Principal	Interest	Total
		(thousands of dollars)	
1998	\$1,279	\$6,364	\$7,643
1999	1,370	6,273	7,643
2000	1,467	6,176	7,643

Long-term debt will be renegotiated in the year 2000.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

10. Fair value of financial instruments

The fair value of cash and short-term investments, accounts receivable and accounts payable and accruals approximates the carrying amount of these instruments due to the short period to maturity. Accounts receivable other consists of amounts due from Local Housing Organizations, which represents 60% of the outstanding balance.

The carrying amounts of mortgages of \$16,674,000 (1996 - \$6,476,000), which is based on discounted cash flows, approximates fair value. This should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

For other financial instruments, the carrying amounts and the fair values are as follows:

	1997		1996	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Long-term debt	\$ 90,539	\$ 93,132	\$ 91,818	\$ 85,132

The fair value of long-term debt is based on the present value of future cash flows discounted at the March 31, 1997 average market rate of interest for the Province of Newfoundland and Government of Canada debt instruments with a similar maturity date, as applicable. These rates are applied because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

11. Recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Recoveries in respect of:		
Operations and maintenance		
Contributions to local housing organizations including interest expense	\$ 44,563	\$ 46,323
Repairs, maintenance, grants and other costs	5,296	4,316
	<u>\$ 49,859</u>	<u>\$ 50,639</u>
Capital		
Additions to land and buildings	<u>\$ 14,906</u>	<u>\$ 12,296</u>



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

12. Excess of expenses over revenues and recoveries

The excess is represented by the following unfunded expenses:

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Mortgage write-off	\$ 30,681	\$ 8,562
Amortization	9,140	9,187
Provision for mortgage impairment (Principal portion)	5,843	(379)
Long-term portion of leave and termination benefits	(625)	154
Recovery of small capital program grants	(193)	(578)
Recovery of prior year grants	(607)	(261)
Gain on disposal of land and buildings	<u>(13,070)</u>	<u>(324)</u>
	<u>\$ 31,169</u>	<u>\$ 16,361</u>

13. Commitments

- (a) The Corporation leases office space and rent supplement public housing units under long-term operating lease agreements and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes which may cause the payments to exceed the basic rental. Of this amount, Canada Mortgage and Housing Corporation will share in the costs of the rent supplement public housing units. The basic rental payments and cost sharing of those payments is as follows:

	Total	CMHC portion
	(thousands of dollars)	
1998	\$ 9,888	\$ 2,245
1999	8,971	1,845
2000	7,471	1,316
2001	7,127	1,165
2002	7,063	1,123

Rent Supplement leases are renewable after five years for three further five year periods at rates to be determined when renewing.

- (b) At March 31, 1997 the estimated cost to complete housing projects in progress was \$11,004,000 of which Canada Mortgage and Housing Corporation will share in the approved cost to the extent of \$706,000.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1997

14. Related party transactions

In addition to those related party transactions disclosed elsewhere in these financial statements, the Corporation is related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and Crown Corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

15. Subsequent events

On April 24, 1997, the Corporation signed a new Social Housing Agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation which will consolidate the management and administration of the social housing programs under the control of the Corporation effective April 1, 1997. This agreement replaces all existing agreements and transfers to the Corporation the management of Canada Mortgage and Housing Corporation Unilateral Programs. The approved funding transferred to the Corporation in 1998 is \$91,140,290 and funding will be provided each year subject to the funding expiration date of each project.

16. Comparison with prior year

Certain of the 1996 figures have been reclassified to conform to the presentation adopted.



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION SCHEDULE OF ADMINISTRATION EXPENSES

For the year ended March 31, 1997

	1997	1996
	(thousands of dollars)	
Salaries and benefits	\$ 11,411	\$ 13,106
Building and equipment rentals	1,582	1,730
Travel and relocation	1,535	3,693
Professional and special services	715	543
Communications	374	426
Materials and supplies	253	379
Computer services	199	170
Land title fees and expenses	56	64
Miscellaneous	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 16,127</u>	<u>\$ 20,112</u>



ACCOUNTS RECEIVABLE

Pursuant to Section 84 of the Financial Administration Act, any asset, debt or obligation written off under Section 82 during the financial year that exceeds \$500 must be reported in the annual report of the public agency. During 1996/97, the Northwest Territories Housing Corporation approved for write-off the following tenant rental arrears and other bad debts. Arrears write-offs were approved based on the recommendations made by the Boards of Directors of Local Housing Organizations (LHOs) across the NWT.

It should be noted that rent collection by LHOs has improved significantly in the past few years. The arrears and bad debts write-offs listed below represent aged arrears that may have been on the books of LHOs for many years and are considered uncollectible. Arrears are considered uncollectible for a number of reasons. The tenant may be deceased or has moved and cannot be traced. In some cases, early record keeping has been insufficient to make a case for collection or the arrears are over six years old.

Write-offs - Tenant Rental Arrears

Name	Community	Amount
Koochiajuke, Pitsealak	Iqaluit	1,149.37
Eeyeevadluk, Ooloota	Iqaluit	1,035.13
Ekho, Mososie	Iqaluit	2,952.18
Barrieau, Bobby	Iqaluit	3,586.13
Ipeelie, Leetia	Iqaluit	6,052.66
Kipanek, Saila	Iqaluit	5,880.00
Kilabuk, Martha	Iqaluit	12,028.25
Kownirk, Jeannie	Iqaluit	714.00
Pitseoloak, Lucassie	Iqaluit	2,022.67
Taqtaq, Jackie	Pond Inlet	533.97
Komangapik, Levi	Pond Inlet	3,470.14
Cli, Henry	Fort Simpson	2,878.00
Cli, Lucas	Fort Simpson	3,402.00
Isaiah, Stanley	Fort Simpson	625.00
Total		46,329.50

Write-offs - Other

Name	Community	Amount
Haniliak, Jimmy	Cambridge Bay	2,104.47
Oogark, Anthony	Cambridge Bay	8,040.00
Total		10,144.47



Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest
États Financiers
31 mars 1997



RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÈRE

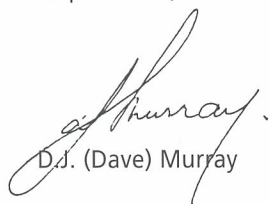
À l'honorable Goo Arlooktoo
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction qui est responsable de la fiabilité, de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements fournis. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Quand c'est nécessaire, les états financiers comprennent des montants qui sont fondés sur des jugements éclairés et des estimations de la direction qui détermine ces montants de façon raisonnable, à tous égards importants.

En s'acquittant de ses responsabilités en ce qui concerne l'intégrité et la fidélité des états financiers et les systèmes de comptabilité dont ils sont issus, la direction tient un système de contrôle interne conçu pour s'assurer que les opérations sont autorisées, que les biens sont protégés et que des registres comptables appropriés sont tenus. Ces contrôles comprennent des normes de qualité pour engager et former les employés, des politiques écrites et des manuels de procédures et une obligation de s'acquitter de ses tâches de façon appropriée dans certains domaines de responsabilité précis. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois qui s'y appliquent et en vertu de sains principes d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

Le vérificateur indépendant, le vérificateur général du Canada, est responsable de vérifier les opérations et les états financiers de la Société et d'émettre son rapport par la suite.

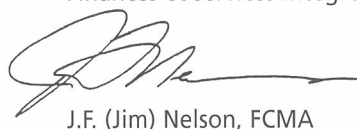
Le président,



D.J. (Dave) Murray

Le vice-président,

Finances et services intégrés



J.F. (Jim) Nelson, FCMA

Yellowknife (T. N.-O.)

Le 27 juin 1997

**RAPPORT DU VÉRIFICATEUR**

Au ministre responsable de la
Société d'habitation des
Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 1997 et les états des résultats, de l'avoir et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1997 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, je déclare qu'à mon avis, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, après avoir effectué de façon rétroactive le changement dans le méthode de comptabiliser les prêts hypothécaires et la provision appropriée pour les prêts non productifs, comme expliqué à la note 3 des états financiers.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et aux règlements administratifs de la Société.

Pour le vérificateur général du Canada

Raymond Dubois, FCA
sous-vérificateur général

Ottawa, Canada
juin 1997



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

BILAN

au 31 mars 1997

ACTIF			PASSIF		
	1997	1996		1997	1996
	(en milliers de dollars)			(en milliers de dollars)	
À court terme			À court terme		
Encaisse	\$ 2,050	\$ 6,660	Créditeurs		
Placements à court terme (note 3)	58,517	19,904	Fournisseurs	\$ 6,786	\$ 7,256
Débiteurs			Société canadienne d'hypothèques		
Autres	2,255	3,252	et de logement	13,228	-
Gouvernement des Territoires			Gouvernement des Territoires du		
du Nord-Ouest	37	684	Nord-Ouest	-	345
Société canadienne d'hypothèques			Intérêts courus	1,591	1,612
et de logement	-	9,916	À payer au gouvernement des		
			Territoires du Nord-Ouest (note 7)	5,438	1,739
	<u>62,859</u>	<u>40,416</u>	Apports de capital non dépensés		
			(note 8)	28,439	19,566
			Retenues de garantie de contrats	1,268	1,991
			Tranche de la dette à long terme		
			échéant à moins d'un an	1,279	1,195
			Tranche des congés et des indemnités		
			de cessation d'emploi échéant à		
			moins d'un an	<u>1,002</u>	<u>916</u>
				59,031	34,620
			Dette à long terme (note 9)	90,539	91,818
			Congés et indemnités de cessation		
			d'emploi	<u>708</u>	<u>1,333</u>
				150,278	127,771
Placements dans des projets d'habitation					
Terrains et bâtiments (note 4)	170,286	191,311			
Créances hypothécaires (note 5)	<u>16,674</u>	<u>6,476</u>			
	<u>186,960</u>	<u>197,787</u>			
Biens-fonds et matériel (note 6)	<u>10,070</u>	<u>9,579</u>			
	<u>\$259,889</u>	<u>\$247,782</u>			

AVOIR

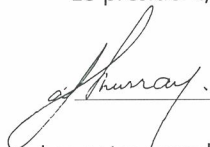
Gouvernement des Territoires		
du Nord-Ouest	<u>109,611</u>	<u>120,011</u>
	<u>\$259,889</u>	<u>\$247,782</u>

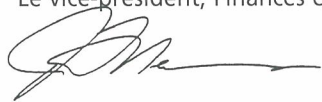
Engagements (note 13)

Approuvé par la direction :

Le président,

Le vice-président, Finances et services intégrés





Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

ÉTAT DES RÉSULTATS

pour l'exercice terminé le 31 mars 1997

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Dépenses		
Contributions à des organismes d'habitation locaux pour des logements sociaux	\$ 81,140	\$ 86,097
Radiation de créances hypothécaires	30,681	8,562
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	23,372	16,036
Administration (tableau des dépenses d'administration)	16,127	20,112
Logements destinés aux employés	14,477	1,307
Amortissement	9,140	9,187
Intérêt sur la dette à long terme	6,428	6,520
Provision pour prêts hypothécaires douteux	5,843	(379)
Ateliers et études	<u>260</u>	<u>253</u>
	<u>187,468</u>	<u>147,695</u>
Revenus et recouvrements		
Contribution du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 7)	72,245	72,477
Recouvrements auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 11)	49,859	50,639
Recouvrements auprès du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour des logements destinés aux employés	14,041	1,307
Gain à l'aliénation de terrains et de bâtiments	13,070	324
Intérêts et autres revenus	6,477	6,326
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	<u>607</u>	<u>261</u>
	<u>156,299</u>	<u>131,334</u>
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus (note 12)	<u>\$ 31,169</u>	<u>\$ 16,361</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

pour l'exercice terminé le 31 mars 1997

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Encaisse provenant des (utilisée pour):		
Activités d'exploitation		
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus	\$(31,169)	\$(16,361)
Éléments sans incidence sur l'encaisse		
Amortissement	9,140	9,187
Provision pour prêts hypothécaires douteux	5,843	(379)
(Diminution) augmentation de la provision au titre des congés et indemnités de cessation d'emploi	(538)	344
Gain à l'aliénation de terrains et de bâtiments	(13,070)	(324)
Radiation de créances hypothécaires	30,681	8,562
Variations dans les éléments hors caisse du fonds de roulement lié à l'exploitation	<u>35,800</u>	<u>13,559</u>
	<u>36,687</u>	<u>14,588</u>
Activités de financement		
Contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest portées au crédit de l'avoir	20,769	34,689
Remboursement de la dette à long terme	<u>(1,195)</u>	<u>(1,433)</u>
	<u>19,574</u>	<u>33,256</u>
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments	(32,211)	(42,043)
Créances hypothécaires	(53,220)	(16,944)
Acquisitions de biens-fonds et de matériel	(1,492)	(1,850)
Produit de l'aliénation de terrains et de bâtiments	43,582	12,494
Recouvrement de coûts en capital auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 10)	14,906	12,296
Remboursement de créances hypothécaires	<u>6,177</u>	<u>3,913</u>
	<u>(22,258)</u>	<u>(32,134)</u>
Augmentation de l'encaisse	34,003	15,710
Encaisse au début de l'exercice	<u>26,564</u>	<u>10,854</u>
Encaisse à la fin de l'exercice	<u>\$ 60,567</u>	<u>\$ 26,564</u>
Représentée par :		
Encaisse	\$ 2,050	\$ 6,660
Placements à court terme	<u>58,517</u>	<u>19,904</u>
	<u>\$ 60,567</u>	<u>\$ 26,564</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST ÉTAT DE L'AVOIR

pour l'exercice terminé le 31 mars 1997

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice, tel qu'établi précédemment	\$120,011	112,250
Réajustement des créances hypothécaires	-	(10,567)
Solde après redressement	<u>120,011</u>	<u>101,683</u>
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus	<u>(31,169)</u>	<u>(16,361)</u>
	<u>88,842</u>	<u>85,322</u>
Contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Apports de capital utilisés pour fins de dépenses de capital (note 8)	19,869	32,979
Contributions fournies pour remboursement du capital de la dette à long terme (note 7)	531	512
Autres apports de capital	<u>369</u>	<u>1,198</u>
	<u>20,769</u>	<u>34,689</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>\$109,611</u>	<u>\$120,011</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

1. Pouvoirs, objectif et activités

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, constituée en 1974 en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, est une société d'État territoriale désignée à l'annexe B de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Son objectif principal est d'élaborer, d'assurer et d'administrer des programmes de logements sociaux aux Territoires du Nord-Ouest.

La Société participe à divers programmes de logements sociaux et d'accession à la propriété dont les coûts de certains programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). La SCHL accorde des fonds en vertu d'accords relatifs aux frais partagés pour une quote-part précise des dépenses, assujettie à un montant maximum pour des projets particuliers au sein de chaque programme. Une nouvelle entente conclue avec la SCHL portant sur le logement social a été conclue le 14 avril 1997. Plus de détails sont donnés à la note 15.

La Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, de ses projets d'immobilisations et le recouvrements de dépenses pour les logements destinés aux employés.

2. Principales conventions comptables

Les états financiers de la Société sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

a) Placements dans des projets d'habitation - terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits par la Société sont comptabilisés au coût, moins les recouvrements auprès de la SCHL. Les logements locatifs du Nord, qui ont été virés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, sont comptabilisés au montant viré. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour location ou aux propriétaires d'habitation et une hypothèque accordée sur la propriété. Ces coûts comprennent la main d'oeuvre, les matériaux et le transport. L'amortissement est calculé selon les méthodes et les taux annuels qui suivent. La provision pour amortissement est appliquée au cours de l'exercice où le bâtiment est terminé et ce, pour l'exercice en entier.

Logements sociaux, logements destinés aux aînés
et logements à bail avec option d'achat

Méthode de l'amortissement dégressif 5 %

Logements locatifs du Nord

Méthode de l'amortissement linéaire 5 %

b) Placements dans des projets d'habitation - créances hypothécaires

i) Radiation de créances hypothécaires

La Société, conformément à l'article 44(1) de la Loi, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charge au moment où la Société prend la décision de subventionner un prêt hypothécaire.

Le solde des créances hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements qui devraient être faits par les créanciers hypothécaires, net de la provision pour prêts hypothécaires douteux.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

2. Principales conventions comptables (suite)

ii) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés douteux quand on a des doutes raisonnables en ce qui concerne la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire est considéré douteux quand les versements ont un retard de six mois ou plus. Une provision est établie pour réduire la valeur inscrite du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur l'actualisation des paiements prévus.

Toute variation (initiale ou ultérieure) dans la moins-value des prêts douteux est reflétée dans la provision hypothécaire.

c) Intérêts créditeurs

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de comptabiliser l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

d) Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé au moyen des méthodes et des taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif 20 %
Entrepôts, immeubles à bureaux et logements destinés aux employés	Méthode de l'amortissement linéaire 5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

e) Contributions et recouvrements du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Les contributions et les recouvrements du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation et l'entretien sont portés au crédit des résultats, sauf les montants versés pour le remboursement du capital de la dette qui est porté au crédit de l'avoir. Les apports de capital sont portés au crédit de l'avoir lorsqu'ils sont affectés à des dépenses en capital, et au crédit des résultats, s'ils servent à des réparations, à l'entretien, à des subventions ou à d'autres dépenses.

f) Recouvrements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société recouvre de la Société canadienne d'hypothèques et de logement la quote-part des contributions de cette dernière aux organismes d'habitation locaux pour les coûts d'exploitation des logements sociaux construits dans le cadre de différents programmes d'habitation de la LNH. Le recouvrement est déclaré au net d'une provision pour les dépenses d'administration.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

2. Principales conventions comptables (suite)

g) Contributions à des organismes d'habitation locaux

Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices d'habitation locaux. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes d'habitation locaux. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

h) Cotisations au régime de retraite

La Société et ses employés, qui sont réputés être des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, versent des cotisations au régime de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. Tant les employés que la Société sont tenus de cotiser au régime. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société et sont inscrites dans les comptes au fur et à mesure qu'elles sont versées. D'après les lois actuelles, la Société n'est pas tenue de verser des cotisations pour les insuffisances actuarielles du Compte de pension de retraite de la fonction publique.

i) Congés et indemnités de cessation d'emploi

La Société enregistre dans ses comptes un passif estimatif pour les indemnités de départ, les congés annuels et les heures supplémentaires au fur et à mesure qu'ils sont accumulés par ses employés.

3. Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé au 31 mars 1997, des intérêts variant entre 2 et 5,25 % (1996 : entre 5 et 8,05 %). Tous les instruments à titre de placements à court terme sont cotés R-2, AA ou plus, soit par la Dominion Bond Rating Service ou la Société canadienne d'évaluation du crédit. Les placements sont diversifiés et limités à un maximum de 5 à 50 % du portefeuille total et à une valeur monétaire maximale de 10 millions de dollars, dépendant de l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'un ou l'autre des placements. La durée moyenne pour arriver à maturité est de 42 jours.

4. Placements dans des projets d'habitation - terrains et bâtiments

	1997			1996
	Amortissement			
	Coût	Cumulé	Net	Net
	(en milliers de dollars)			
Terrains	\$ 547	\$ -	\$ 547	\$ 568
Logements sociaux	222,847	99,301	123,546	125,596
Logements locatifs du Nord	2,686	2,624	62	80
Logements destinés aux aînés	6,648	1,905	4,743	3,333
Logements location-achat	28,797	2,792	26,005	30,786
Logements destinés aux employés	677	57	620	463
Construction en cours	14,763	-	14,763	30,485
	<u>\$276,965</u>	<u>\$106,679</u>	<u>\$170,286</u>	<u>\$191,311</u>



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

5. Placements dans des projets d'habitation - créances hypothécaires

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Prêts en première hypothèque, pour l'habitation, dans les régions rurales et éloignées, portant intérêt à des taux variant entre 0 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	\$ 1,894	\$ 532
Déduire : provision	(939)	(457)
	<u>955</u>	<u>75</u>
Autres prêts hypothécaires, portant intérêt à des taux variant entre 6 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	17,645	4,454
Déduire : provision	(6,172)	(838)
	<u>11,473</u>	<u>3,616</u>
Prêts au titre de préfinancement, de prêts directs et d'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	4,495	3,007
Déduire : provision	(249)	(222)
	<u>4,246</u>	<u>2,785</u>
	<u>\$ 16,674</u>	<u>\$ 6,476</u>

La valeur inscrite des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de \$7,360,000 (1996 : \$1,517,000).

6. Biens-fonds et matériel

	1997			1996
	Coût	Amortissement Cumulé	Net	Net
	(en milliers de dollars)			
Entrepôts	\$14,103	\$ 5,174	\$ 8,929	\$ 8,530
Mobilier et matériel de bureau	2,683	1,637	1,046	360
Logements destinés aux employés	532	462	70	96
Immeubles à bureaux	162	158	4	13
Construction en cours	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>580</u>
	<u>\$17,501</u>	<u>\$ 7,431</u>	<u>\$10,070</u>	<u>\$ 9,579</u>



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

7. À payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	\$ 1,739	\$ 101
Apports à l'exploitation	58,206	62,329
Apports versés pour remboursement du capital de la dette à long terme	(531)	(512)
Apports de capital affectés à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 8)	18,269	12,298
	75,944	74,115
Coût de l'exploitation, déduction faite des éléments non provisionnés	72,245	72,477
	3,699	1,638
Solde à la fin de l'exercice	\$ 5,438	\$ 1,739

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de ses opérations, les remboursements du principal de la dette à long terme et les réparations, l'entretien et les autres coûts. Les contributions approuvées comptabilisées dans les états financiers dépendent des dépenses réelles engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui excèdent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés dans l'exercice qui suit comme une avance ne rapportant pas d'intérêts.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

8. Apports de capital non dépensés

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	\$19,566	\$19,208
Remboursement	-	(4,000)
Apports de capital reçus	<u>47,011</u>	<u>49,635</u>
	<u>66,577</u>	<u>64,843</u>
Dépenses en capital	19,869	32,979
Apports de capital affectés à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 7)	<u>18,269</u>	<u>12,298</u>
	<u>38,138</u>	<u>45,277</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>\$28,439</u>	<u>\$19,566</u>
Représentation des apports de capital non dépensés pour :		
1997	\$17,131	\$ -
1996	10,878	15,076
1995	430	1,227
1994	-	2,660
1993	<u>-</u>	<u>603</u>
	<u>\$28,439</u>	<u>\$19,566</u>



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

9. Dette à long terme

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Article 82 de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> - Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux moyen pondéré de 7,0 % (1996 : 7,0 %)	\$ 89,669	\$ 90,864
Article 81 de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> - Prêts de la SCHL, utilisés pour fins de financement de l'aménagement de terrains, remboursables lorsque les terrains sont retirés du stock, portant intérêt au taux moyen pondéré de 10,9 % (1996 : 10,9 %)	49	49
	89,718	90,913
Prêts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au titre de prestation de prêts directs sur les hypothèques et remboursables quand le programme est terminé	1,000	1,000
Prêts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au titre de prestation de prêts de financement provisoire et remboursables quand le programme est terminé	1,100	1,100
	91,818	93,013
Tranche comprise dans le passif à court terme	1,279	1,195
	<u>\$ 90,539</u>	<u>\$ 91,818</u>

Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.

Les obligations quant au remboursement du capital et des intérêts sur les prêts non remboursés au cours des trois prochains exercices sont les suivantes :

	Capital	Intérêts	Total
	(en milliers de dollars)		
1998	\$ 1,279	\$ 6,364	\$ 7,643
1999	1,370	6,273	7,643
2000	1,467	6,176	7,643

La dette à long terme sera renégociée en l'an 2000.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

10. Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur de l'encaisse et des placements à court terme, les débiteurs et les créditeurs et les charges à payer équivalent environ à la valeur comptable des instruments, en raison de la courte période avant d'arriver à maturité. Les autres débiteurs sont des montants à recevoir des organismes d'habitation locaux, ce qui représente 60 % du solde impayé.

La valeur comptable des créances hypothécaires, soit \$16,674,000 (1996 : \$6,476,000), fondée sur les flux monétaires actualisés, équivaut à la juste valeur. Cela ne devrait pas être interprété comme la valeur de réalisation sur le règlement immédiat de ces hypothèques en raison de l'incertitude qui existe quant à un règlement.

Pour les autres instruments financiers, la valeur comptable et la juste valeur sont les suivantes :

	1997		1996	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	(en milliers de dollars)			
Dettes à long terme	\$90,539	\$93,132	\$91,818	\$85,132

La juste valeur de la dette à long terme est fondée sur la valeur actualisée des flux monétaires selon le taux d'intérêt du marché au 31 mars 1997 au titre des créances de Terre-Neuve et du gouvernement du Canada, avec une date de maturité semblable, le cas échéant. Ces taux sont utilisés parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de dette.

11. Recouvrements auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Recouvrements relatifs à :		
Exploitation et entretien		
Contributions aux organismes d'habitation locaux, y compris les intérêts débiteurs	\$ 44,563	\$ 46,323
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	5,296	4,316
	<u>\$ 49,859</u>	<u>\$ 50,639</u>
Capital		
Acquisitions de terrains et de bâtiments	<u>\$ 14,906</u>	<u>\$ 12,296</u>



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

12. Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus

Les dépenses suivantes, non subventionnées, représentent l'excédent :

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Radiation de créances hypothécaires	\$ 30,681	\$ 8,562
Amortissement	9,140	9,187
Provision pour prêts hypothécaires douteux (tranche du capital)	5,843	(379)
Tranche à long terme de la provision au titre des congés et indemnités de cessation d'emploi	(625)	154
Recouvrement de subventions du programme de petits capitaux	(193)	(578)
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	(607)	(261)
Gain à l'aliénation de terrains et de bâtiments	(13,070)	(324)
	<u>\$ 31,169</u>	<u>\$ 16,361</u>

13. Engagements

- a) La Société loue des surfaces à bureaux et des logements sociaux pour le programme de supplément au loyer en vertu de baux à long terme et s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. De ce montant, la SCHL partage les coûts des logements sociaux du programme de supplément au loyer. Les paiements du loyer de base et les coûts partagés de ces paiements se font comme suit :

	Total	Quote-part de la SCHL
	(en milliers de dollars)	
1998	\$ 9,888	\$ 2,245
1999	8,971	1,845
2000	7,471	1,316
2001	7,127	1,165
2002	7,063	1,123

Les baux du programme de supplément au loyer sont renouvelables au bout de 5 ans, pour 3 périodes supplémentaires de 5 ans, à des taux déterminés au moment du renouvellement.

- b) Au 31 mars 1997, le coût estimatif pour l'achèvement des projets d'habitation en cours était de \$11,004,000. La SCHL partagera le coût approuvé jusqu'à concurrence de \$706,000.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

du 31 mars 1997

14. Opérations entre apparentés

En plus des opérations entre apparentés décrites ailleurs dans les présents états financiers, la Société est apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

15. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 24 avril 1997, la Société a signé avec la SCHL une nouvelle entente concernant le logement social. En vertu de cette entente, la gestion et l'administration des logements sociaux relèvent de la Société depuis le 1^{er} avril 1997. Cette entente remplace toutes les ententes déjà existantes et transfère à la Société la gestion de tous les programmes unilatéraux de la SCHL. Le financement approuvé, transféré à la Société en 1998, est de \$91,140,290. Le financement sera fourni chaque exercice sous réserve de la date d'expiration de chaque projet.

16. Comparaison avec l'exercice précédent

Certains chiffres de 1996 ont été réagencés pour être conformes à la présentation adoptée.



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

TABLEAU DES DÉPENSES D'ADMINISTRATION

pour l'exercice terminé le 31 mars 1997

	1997	1996
	(en milliers de dollars)	
Salaires et avantages sociaux	\$ 11,411	\$ 13,106
Location de bâtiments et de matériel	1,582	1,730
Déplacements et déménagements	1,535	543
Services professionnels et spéciaux	715	3,693
Communications	374	426
Approvisionnement et fournitures	253	379
Services informatiques	199	170
Droits et dépenses pour les titres immobiliers	56	64
Divers	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 16,127</u>	<u>\$ 20,112</u>



DÉBITEURS

En vertu de l'article 84 de la Loi sur la gestion des finances publiques, tous les éléments d'actif et les créances radiés conformément à l'article 82 au cours de l'exercice et dont la valeur excède 500 \$ doivent faire l'objet d'une mention dans le rapport annuel de l'organisme public. Au cours de l'exercice 1996-1997, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a approuvé la radiations des arrérages de loyers et d'autres créances douteuses. Les radiations des arrérages ont été approuvées sur la base des recommandations faites par les conseils d'administration des associations locales d'habitation à l'échelle des T. N.-O.

Il faut noter que la cueillette des loyers par les associations locales d'habitation s'est considérablement améliorée au cours des dernières années. Les radiations d'arrérages qui suivent représentent d'anciens arrérages qui peuvent avoir été dans les livres des ALH pendant plusieurs années et qui sont considérées comme irrécouvrables pour plusieurs raisons. Il est possible que le locataire soit décédé, qu'il ait déménagé ou n'ait pu être retracé. Dans certains cas, la façon dont on tenait les livres n'était pas assez complète pour qu'un cas soit référé au recouvrement; dans d'autres cas, les arrérages dépassent six ans.

Radiations - Arrérages de loyers

Nom	Communauté	Montant
Koochiajuka, Pitsealak	Iqaluit	1 149,37
Eeyeeradluk, Ooloota	Iqaluit	1 035,13
Ekho, Mososie	Iqaluit	2 952,18
Barrieau, Bobby	Iqaluit	3 586,13
Ipeelie, Leetia	Iqaluit	6 052,66
Kipanek, Saila	Iqaluit	5 880,00
Kilabuk, Martha	Iqaluit	12 028,25
Kownirk, Jeannie	Iqaluit	714,00
Pitseoloak, Lucassie	Iqaluit	2 022,67
Taqtaq, Jackie	Pond Inlet	533,97
Komangapik, Levi	Pond Inlet	3 470,14
Cli, Henry	Fort Simpson	2 878,00
Cli, Lucas	Fort Simpson	3 402,00
Isaiah, Stanley	Fort Simpson	625,00
Total		46 329,50

Radiations - Autre

Nom	Communauté	Montant
Haniliak, Jimmy	Cambridge Bay	2 104,47
Oogark, Anthony	Cambridge Bay	8 040,00
Total		10 144,47



መፍቀጥ ለኃይማኖትና ለሰላም
የሰጠውን ድጋፍና ምክብር
የሚገልጽ ለክርስቲያን 31, 1997-ጥ

[illegible][illegible][illegible]

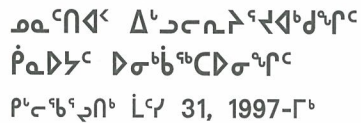
A. P. Murray.
A. P. (PAP) Jr.
194566


 ປ. ງ. ສາດາ
 ດຳລັດນັກບໍລິຫານ ນະຄອນ
 ບໍາດ້ວຍຄະນະຊຸມຊົນ ປະຊາທິປະໄຕ
 ສາທາລະນະລາວ

٧٣٥٨٤٩، ١٠٤٧٨٩٦
 ٢٧، ١٩٩٧



87


$$D\sigma^b{}_i{}^{\zeta_b}CD^{\gamma_L}{}^{\zeta_L} \Delta CDNC^{\zeta_C} \Lambda^L L_n D^{\zeta_b} CD^{\zeta_b} C^{\zeta_b}{}^{\gamma_C} \dot{P}_a D^{\gamma_C} D\sigma^b{}_i{}^{\zeta_b} CD^{\sigma^{\gamma_a}{}^{\zeta_a}}{}_{\rho}{}^{\zeta_C} \Delta C^{\gamma_D} D^{\zeta_C}.$$



ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

የፌዴራል ድርጅት

ጥር 31, 1997

8. የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት

	1997	1996
	(በሺህ ሺህ ድርጅት)	
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት	\$ 19,566	\$ 19,208
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት	-	(4,000)
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት	47,011	49,635
	66,577	64,843
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት	19,869	32,979
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት (በሺህ ሺህ ድርጅት)	18,269	12,298
	38,138	45,277
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት	\$ 28,439	\$ 19,566
የፌዴራል ድርጅት የፋይናንስ ሪፖርት		
1997	\$ 17,131	\$ -
1996	10,878	15,076
1995	430	1,227
1994	-	2,660
1993	-	603
	\$ 28,439	\$ 19,566



መፍበላፍ ልኃተርሲፖላላዊነታቸው
 ለፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነት ለፍጥነት
 የፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነት ለፍጥነት

	1997	1996
	(ርዕሰ ስራ)	
የፍጥነትና ለፍጥነት	\$ 11,411	\$ 13,106
ልኃተርሲፖላላዊነታቸው ለፍጥነትና ለፍጥነት	1,582	1,730
ልኃተርሲፖላላዊነታቸው ለፍጥነትና ለፍጥነት	1,535	3,693
ፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነትና ለፍጥነት	715	543
ፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነትና ለፍጥነት	374	426
ልኃተርሲፖላላዊነታቸው ለፍጥነትና ለፍጥነት	253	379
ፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነትና ለፍጥነት	199	170
መፍገፍ ለፍጥነትና ለፍጥነት ለፍጥነትና ለፍጥነት	56	64
ልኃተርሲፖላላዊነታቸው ለፍጥነትና ለፍጥነት	2	1
	<u>\$ 16,127</u>	<u>\$ 20,112</u>

