



# BUILDING FOR THE FUTURE

ANNUAL REPORT 2005-2006



NORTHWEST TERRITORIES  
HOUSING CORPORATION





NORTHWEST TERRITORIES  
HOUSING CORPORATION





## TABLE OF CONTENTS

Message from the Minister.....	4
Message from the President and CEO.....	5
Pathways to New Beginnings - "Building for the Future" .....	6
Standard Programming and Initiatives .....	10
Our Programs in Action .....	12
Market Housing Initiative Phase II .....	15
Staff Profile - Kris Schlagintweit .....	16
Long Service Recognition Awards .....	17
Financials .....	19

## BUILDING FOR THE FUTURE

The Northwest Territories Housing Corporation continues to work diligently towards improving housing conditions for the residents of the North. Helping northern residents deal with their housing needs is the thread that joins all the Corporation's activities. We are especially pleased with the number of clients that the Corporation and its partners were able to assist over the past year. Next year promises to be very busy with new housing construction which means more homes for our residents.

The Honourable Anthony W.J. Whitford,  
 Commissioner  
 Government of the Northwest Territories

Dear Sir,

I have the honour of presenting the Annual Report for the Northwest Territories Housing Corporation, covering the period of April 1, 2005 to March 31, 2006.

Respectfully submitted,

Honourable Joseph L. Handley  
 Minister Responsible for the  
 Northwest Territories Housing Corporation



## MESSAGE FROM THE MINISTER



The focus and the theme of the Northwest Territories Housing Corporation activities during fiscal year 2005-2006 are best described with the words “Building for the Future”. In building now, we are securing the future and supporting both our residents and our communities.

For the Corporation, the theme of this year’s Annual Report demonstrates the solid contribution made through the delivery of housing programs to northern residents. Housing is about building a future that goes beyond accessing affordable, suitable and adequate homes. The comfort of a safe and secure home supports opportunities to grow as individuals and as families. It also promotes a sense of pride and self-reliance, provides a strong foundation to live independently, and to exercise self-determination. These are important values that surpass the bricks and mortar of a house.

“Building for the Future” also describes my efforts and the collective efforts of the entire staff at the Northwest Territories Housing Corporation to strengthen housing in the North. We have lobbied the federal government to secure increased housing dollars and put in motion several solid housing strategies that will yield favourable results in the coming years.

I am excited about the potential for new housing in the north. The 15th Legislative Assembly has prioritized housing and specifically, the reduction of housing core need by ten percent by the year 2007.

This challenge and the work necessary to meet this target are underway now and will continue to be a priority for the Corporation. The building blocks are in place. The Corporation is poised to significantly increase the amount of “on-the-ground” housing for

northern residents in all of the North’s communities.

Together we will move forward through new partnerships with communities and a renewed sense of consultation and cooperation. By working together we will realize the housing potential for all northern residents.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Handley', written in a cursive style.

Honourable Joseph L. Handley



## MESSAGE FROM THE PRESIDENT



Investment in communities and people strengthens the Corporation's belief in "Building for the Future". Together we share the responsibility to promote and support an environment that encourages self-reliance in people and communities to better meet the North's

housing needs.

During Fiscal Year 2005-2006, the Corporation and its partners delivered approximately \$28.5 million in housing programs. This strong program delivery is a testament to the support we received from our stakeholders and of our determination to improve housing conditions throughout the Northwest Territories.

The year brought about the transfer of the Public Housing Subsidy Program to begin the consolidation under one umbrella of all GNWT subsidy programs. The Corporation's responsibility for the Public Housing Subsidy Program came to an end on March 31, 2006. The administration and management of the subsidy program now rests with the Department of Education, Culture and Employment. The Corporation in partnership with the Local Housing Organizations will continue assisting residents to access public housing and the maintenance and operation of the public housing units.

With endings come new beginnings. Much effort over the past year was directed towards exploring and investigating opportunities that will serve to better position the Corporation and support its efforts to increase the supply of affordable housing in the Northwest Territories. As you read further into the 2005-2006 Annual Report, we have outlined the preliminary work done that lays the building blocks to facilitate achieving the ultimate goal of more affordable housing for our residents. The driving force of all activities was the theme "Building for the Future".

The Corporation staff are excited about the year ahead and look forward to new homes and to new ways of doing things together. Improving living conditions throughout northern communities is an important guiding principle for Corporation staff. The coming new challenges and new opportunities serve to re-affirm our commitment to the residents of the Northwest Territories.

I wish to thank our housing partners, specifically the Local Housing Organizations, for their dedication and assistance in the new construction and in maintaining and repairing housing units over the past year. We look forward to continuing our collaborations over the coming years. Thank you to the staff of the Northwest Territories Housing Corporation as they continue to demonstrate their unwavering commitment and dedication to housing the residents of the North.

Jeff Polakoff, President and CEO



## PATHWAYS TO NEW BEGINNINGS - "BUILDING FOR THE FUTURE"

In addition to the delivery of regular housing programs, the Northwest Territories Housing Corporation committed substantial resources in developing structures, policies and programs that will provide a strong foundation for "Building for the Future". It was essential that the Corporation engage in reviewing the basics and incorporate the North's changing social and economic development prospects so that upcoming housing opportunities are maximized to benefit our residents. As a result of this intensive evaluation period, the Corporation is now positioned to increase the volume of affordable housing in the Northwest Territories in the coming years.

Following are the major items that were examined during the past fiscal year. Some of these items will require ongoing attention as the benefits will occur in a more distant future, but are nevertheless crucial for planning the North's housing future and to better serve our northern residents.

### Mandate

The transfer of the Public Housing Subsidy Program to the Department of Education, Culture and Employment constituted a significant change in the role of the Corporation which prompted a review and refocusing of its mandate to be released next year. The Corporation committed considerable time and effort to this sizeable task. Community consultations were undertaken to listen and gather input regarding the Corporation's mandate from northerners and community leaders. Comments heard were supportive and highlighted areas where there needs to be improvements. These comments have been considered and will be reflected in a refocused mandate.

The upcoming mandate will guide the Corporation in the future and provide clear direction to better serve northerners.

### Mackenzie Gas Project

Resources were dedicated to support the Government of the Northwest Territories' overall position on the proposed Mackenzie Gas Pipeline project. The Corporation critically reviewed the housing ref-

erences outlined in the Mackenzie Gas Project Environmental Impact Statement to ensure that identified housing mitigation efforts do act to reduce housing impacts from the development.

The Corporation developed two key recommendations which were included in the GNWT General Submission to the Joint Review Panel. These recommendations support short term temporary transitional housing for key impact communities to accommodate northern residents drawn to communities seeking employment and the conversion of workforce housing as a means to deliver long term affordable, energy efficient and quality built homes as a legacy benefit of the project.

### Affordable Housing Initiative

The NWT Housing Corporation developed an Affordable Housing Initiative which was presented to the Government of Canada in December 2005.

The initiative is a bold plan designed to make significant improvements in housing conditions in NWT communities in a short time frame.

Recognizing the need for a substantial concentrated effort to place on-the-ground affordable housing in communities, the Federal government was lobbied on many occasions to provide additional funding to address on a major scale the North's housing needs.

The Initiative is directed towards the construction of energy efficient new housing units for moderate to lower income families beginning in 2006-2007. There are two key factors driving the Initiative: Core Housing Need and Increased population growth projections.

According to the 2004 NWT Community Survey, there are approximately 2,260 households in the NWT experiencing problems of affordability, adequacy and accessibility. While this number has been reduced from 2000 levels it is still too high. The 15th Legislative Assembly has directed the NWT Hous-

ing Corporation to take steps to further reduce core need numbers. Compounding the challenge of reducing core need are the forces of increased demand for new housing from population growth and increased over-crowding. According to the NWT Bureau of Statistics May 2005 report, approximately 1,600 new homes will be required in the 30 aboriginal communities in the NWT from 2005-2014.

The Initiative calls for the replacement of older, inefficient public housing units and multi-configured units where appropriate in an effort to achieve energy savings and to address the increasing demand for additional homes within communities.

In addition to benefiting the people who will live in these new homes, the Affordable Housing Initiative supports community infrastructure and sustainability through the development of new building lots; through the creation of employment within communities and supports capacity development within community organizations and for individuals through skill development.

We anticipate a favourable response from the Federal government. The Initiative's proposed 530 new energy efficient housing units will reduce core housing need and provide much needed affordable housing to our residents.

### Program Consolidation

The Program Development and Implementation Section of the Corporation dedicated considerable time and resources to reviewing the many programs offered that provide homeownership assistance to northern residents. The review focused on streamlining and designing programs that are more user friendly for clients and staff. The new programs feature increased flexibility in application. The reduction in the number of programs through a comprehensive consolidation introduces the capacity to serve a greater number of clients without sacrificing housing assistance for residents in need. The needs of special interest groups such as seniors and persons with disabilities will continue to be met under the program consolidation.

As the Corporation enters into its fourth decade of operations, a restructuring of the programs portfolio is required to address the new direction being taken

by the Corporation. The proposed consolidation in housing programs also considers changes occurring across the NWT such as self-government and community empowerment to ensure a smooth transition to community based delivery systems in the future.

The progressive and step nature of the proposed housing programming is designed to facilitate success for clients who desire independence and embrace self-reliance in their housing needs. Program roll-out is targeted for the next fiscal year following successful pilot testing.

### Access to Suitable Land for Housing Development

Critical to the Affordable Housing Initiative is the need for additional new building lots suitable for residential construction. There is a critical shortage of developed building lots in NWT communities. The Corporation together with the Department of Municipal and Community Affairs (MACA) will initiate consultations with NWT communities on land tenure and land development matters in an effort to create new initiatives and new partnership arrangements that support the development of new suitable building lots.

Support from communities on land tenure for new building lots and for the development of additional new lots before construction begins is critical to the successful delivery of the new housing units. The Corporation will work with communities to develop the land and to create the land tenure instruments for construction to proceed.

### School of Community Government

The Northwest Territories Housing Corporation is a participant in the Department of Municipal and Community Affairs' School of Community Governments. The Corporation has a specific interest in assisting with the Housing Capacity Development Training Courses. The courses have curriculum for Housing Managers, Assistant Housing Managers, Tenant Relations Officers and Building Maintainers. The Local Housing Organizations have enrolled employees and graduates of the program are on staff.

Additionally, the Corporation provides financial assistance to the School of Community Government.



## Research and Development Activities

The Corporation staff continued to investigate in house and support through private industry to advancing construction and energy efficiency standards for northern conditions in through research and development.

Following are several examples of projects undertaken during fiscal year 2005-2006:

- The Corporation responded positively to a request to provide technical expertise during the design phase of an innovative housing product suitable for northern climate.
- A preliminary investigation into the economic viability of converting a residence in Fort Smith to electric heat was undertaken by the Corporation technical staff with assistance from Arctic Energy Alliance. It was determined that oil-fired heating systems are more cost-effective than electric at present oil and electricity prices.
- Corporation representatives met with the principals of Earthcel, a foam insulated panel manufacturing company. Additional information on design specification and energy efficiency has been requested on this innovative building system.
- The potential of high efficiency residential heating systems were investigated for use in the North. Three of the systems have been installed in Hay River for evaluation and comparative purposes with the more conventional heating systems.
- Replacement of ten standard Monitor heating stoves with energy-efficient Toyo stoves was undertaken in the Aklavik seniors' housing units. Data on fuels consumption rates is being collected for analysis.
- A greywater recycling project is underway with the help of an internationally-recognized Canadian scientist who will be working with a local consultant. The objective is to develop a water recycling system that will not only reduce the cost of water to the Corporation but also increase the quantity of water available for use by tenants.
- The Corporation is participating in the GNWT's Energy Coordinating Committee Working Group to develop a Cabinet/FMB Decision Paper on demand side energy management measures. The Decision Paper is to recommend effective immediate actions to reduce energy consumption in response to recent energy cost increases.

## STANDARD PROGRAMMING AND INITIATIVES

To ensure that residents of the Northwest Territories have access to housing that is suitable, adequate and affordable, the Corporation provided in Fiscal Year 2005-2006 a diverse range of programs for eligible residents.



### Programs offered by the Corporation

- The Expanded Downpayment Assistance Program provides clients with a downpayment to construct, purchase, repair or expand a new or existing home. Clients also obtain additional money from a financial institution.
- The Independent Housing Program assists lower income people in eligible communities to obtain, and or repair a modest home.
- The Senior Citizens Home Repair Program assists Senior Citizens who own and occupy their own home to make repairs necessary for a safe and healthy residence and to maintain an independent lifestyle.
- The Sale of Housing Material Program provides clients with an opportunity to purchase housing material packages.
- Elders on the Land, provides modest shelter for people who pursue a traditional lifestyle and live outside community boundaries.
- The Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Initiative provides assistance to clients for annual maintenance checks/ servicing and minimal repairs necessary for safe and healthy living.
- The Sale of Public Housing Initiative assists clients to purchase their public housing units and become homeowners.
- The Pile Repair Program assists clients in existing homes to undertake emergency repairs to their wood piling foundations to restore the structural integrity of the foundation.
- The Loan Guarantee Program provides the necessary security for a financial institution to proceed with lending money to clients for the purposes of purchasing, building or repairing a new or existing home.
- Corporate Loan Guarantee Program provides bridge (interim) financing in the form of loan guarantees to lending institutions to support and promote the development of new residential construction in the NWT.
- The Public Housing Program provides subsidized rental housing to individuals or families in Core Housing Need. Public Housing includes units for families, single persons, persons with disabilities and Senior Citizens. The units are owned by the NWTHC or leased from private development owners.



Refinancing the NWT HC Mortgage Portfolio aids to minimize dependence on the government and encourages current homeownership clients to seek financing from a financial institution.

### Partnership with the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)

- Social Housing Agreement provides a long term funding arrangement between CMHC and the NWT HC to pay for the operating and amortization costs of our public housing portfolio.
- Introduced in 2001, the Affordable Housing Program which provided a limited financial contribution over a three year period concluded during this fiscal year.

#### Renovation Programs:

- Home Adaptations for Seniors Independence provides financial assistance to clients to carry out minor home adaptations.
- The Homeowner Residential Rehabilitation Assistance Program provides financial assistance to lower-income homeowners needing to repair their homes to a minimum level of health and safety.
- The Emergency Repair Program assists clients with emergency repairs for the safe occupancy of their homes.
- The Shelter Enhancement Program provides financial assistance for repair and improvements to shelters for victims of family violence.

## OUR PROGRAMS IN ACTION

Each year, the Northwest Territories Housing Corporation’s District Offices are provided operating resources as part of the Corporation’s overall management systems. Based on the allocations, discussions are undertaken with community representatives to determine their housing needs and how best to allocate the funds to better meet their housing needs. As well, the yearly program application intake assists in identifying housing needs and potential clients by community and by District.

The following is a detailed summary of programs delivered to the residents of the Northwest Territories to help improve their housing and meet their needs. In summary, the Corporation completed over 1,000 projects at an approximate cost of \$28.5 million.

Some households may have received more than one program. For example, one household may have received assistance through the Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program and a Senior Citizens Home Repair Program.

### Sahtu District Office, Norman Wells

The Sahtu District Office provides housing programs and infrastructure to the communities of Norman Wells, Fort Good Hope, Colville Lake, Deline and Tulita. A total of 154 projects were completed that provided assistance to households in need. The sum of the projects is approximately \$6,184,000 which generated economic activity and increased community infrastructure. Below is a breakdown by program and infrastructure.

29	Modernization and Improvements
60	Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program
33	Independent Housing Program
4	Senior Citizens Home Repair Program
2	Emergency Repair Program
7	Residential Rehabilitation Assistance Program
2	Disabled Rehabilitation Assistance Program
5	Public Housing Units
8	Market Housing Initiative
3	New Home Construction - Spec Unit
1	Expanded Downpayment Assistance Program



### South Slave District Office, Hay River

The South Slave District Office provides housing programs and infrastructure to the communities of Hay River, Fort Smith, Fort Providence, Hay River Reserve, Fort Resolution, Lutsel K'e, Enterprise and Kakisa. A total of 232 projects were completed that provided assistance to households in need. The sum of the projects is approximately \$6,369,000 which generated economic activity and increased community infrastructure. Below is a breakdown by program and infrastructure.

80	Modernization and Improvements
87	Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program
27	Independent Housing Program
8	Expanded Downpayment Assistance Program
17	Senior Citizens Home Repair Program
7	Emergency Repair Program
2	Residential Rehabilitation Assistance Program
3	Construction Trades Access Project
1	New Home Construction– Spec Unit

### North Slave District Office, Yellowknife

The North Slave District Office provides housing programs and infrastructure to the communities of Behchoko, Wekweeti, Gameti, Wha Ti, Yellowknife, Dettah, and N'dilo. A total of 280 projects were completed that provided assistance to households in need. The sum of the projects is approximately \$3,840,000 which generated economic activity and increased community infrastructure. Below is a breakdown by program and infrastructure.

104	Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program
108	Independent Housing Program
9	Expanded Downpayment Assistance Program
11	Supported Lease Program
19	Senior Citizens Home Repair Program
5	Emergency Repair Program
7	Residential Rehabilitation Assistance Program
1	Disabled Rehabilitation Assistance Program
8	Public Housing Units
4	Market Housing Initiative
4	New Home Construction– Spec Unit



### Nahendeh District Office, Fort Simpson

The Nahendeh District Office provides housing programs and infrastructure to the communities of Fort Simpson, Wrigley, Fort Liard, Nahanni Butte, Jean Marie River and Trout Lake. A total of 99 projects were completed that provided assistance to households in need. The sum of the projects is approximately \$3,336,000 which generated economic activity and increased community infrastructure. Below is a breakdown by program and infrastructure.

27	Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program
15	Modernization and Improvements
18	Independent Housing Program
1	Expanded Downpayment Assistance Program
7	Senior Citizens Home Repair Program
22	Emergency Repair Program
8	Residential Rehabilitation Assistance Program
1	Mortgage Assistance Program

### Beaufort-Delta District Office, Inuvik

The Beaufort-Delta District Office provides housing programs and infrastructure to the communities of Inuvik, Tuktoyaktuk, Sachs Harbour, Paulatuk, Ulukhatok (Holman), Akalvik, Fort McPherson and Tsiigetichic. A total of 275 projects were completed that provided assistance to households in need. The sum of the projects is approximately \$8,753,000 which generated economic activity and increased community infrastructure. Below is a breakdown by program and infrastructure.

100	Modernization and Improvements
89	Senior and/or Disabled Preventative Maintenance Program
3	Independent Housing Program
11	Expanded Downpayment Assistance Program
21	Emergency Repair Program
19	Residential Rehabilitation Assistance Program
1	Disabled Rehabilitation Assistance Program
3	Home Adaptations for Seniors Independence
1	Pile Repair Program
7	Elder on the Land Initiative
1	Market Housing Initiative
16	Public Housing Units
3	New Home Construction - Spec Unit



## MARKET HOUSING INITIATIVE PHASE II

The Northwest Territories Housing Corporation continued the implementation of Phase II of the Market Housing Initiative (MHI) in 2005-2006. Phase II is the final phase of a two year commitment to put in place affordable non-subsidized market rental units in non-market communities.

In 2003, the lack of rental housing in non-market communities was identified by the Government of the Northwest Territories as a barrier in the hiring and retention of essential services personnel needed in communities. In response to this specific housing challenge, the Corporation was directed to develop the Market Housing Initiative to help reduce housing pressures faced by non-market communities in a condensed time period.



### Phase II

Phase II of the Market Housing Initiative consists of ten factory built duplex buildings providing 20 one bedroom suites.

The Phase II units were allocated to five non-market housing communities: Norman Wells - 4 duplexes; Akalvik - 1 duplex; Behchoko - 3 duplexes; Tulita - 1 duplex; and Wha Ti with one duplex.

This year's mild winter impacted the load capacity on the winter roads and prohibited the delivery of a duplex unit. Weather permitting; the unit will reach Wha Ti in Winter 2007.

### Expression of Interest by Business Communities

The Corporation is pleased to report that Phase I activities in 2004-2005 generated interest from private developers. The positive results of increasing affordable housing availability in non-market communities were noticed and have drawn private developers to consider investment in the development of new market housing units in small communities.

## STAFF PROFILE - KRIS SCHLAGINTWEIT



Kris Schlagintweit moved north after graduating from the University of Toronto with a Bachelor of Architecture. Back then, Kris saw the tremendous potential of the North and still sees that potential today.

Kris began working for the Northwest Territories Housing Corporation in 1993 in Construction Services, Operations Division in Yellowknife. She has held the position of Manager, Construction Services and was recently Acting Manager of Design. Her days are filled with evaluating proposed housing designs, suggesting modifications, undertaking research, and coordinating construction related issues with the primary goal of energy efficient, practical housing layouts built for northerners. The combination of her roles has brought valuable perspectives to the Corporation's building programs. Kris enjoys brainstorming with her colleagues as it creates a dynamic work atmosphere and generates a flow of ideas within Construction Services.

Kris values her travels to and working with communities and with the Corporation's District Offices. She appreciates the challenges of actual housing delivery and feels that knowing the reality of living in Corporation assisted housing is valuable. "To me, the key to meeting the Corporation's challenges is for Corporation staff at all levels to spend time in the communities, and with the people who make the delivery happen such as the Local Housing Organizations, and District Offices."

"Delivering appropriate housing solutions" is easy to say - yet it remains a challenge. Kris believes that working with community members to make the design and delivery of housing culturally relevant in an economically evolving territory will help the Corporation meet the North's housing challenges.

From a construction perspective, Kris believes the

Corporation will continue to be challenged to provide affordable housing to individual families, and to respond to the need for larger facilities such as seniors' housing. "Housing is really one of the basic necessities. Developing the full potential of individuals and as responsible members of communities really begins with suitable housing".

Kris appreciates the distinctive corporate culture at the Corporation. "It encourages innovative solutions, at all levels, which keeps work exciting and employees motivated."



## LONG SERVICE RECOGNITION AWARDS

The Northwest Territories Housing Corporation is proud of its success in attracting, developing and retaining a strong, dedicated group of employees. Each year, this achievement is celebrated through the Long Service Recognition Awards program. For fiscal year 2005-2006, the following people reached key service milestones.

Congratulations to all. We appreciate your many years of dedicated service to the Government of the Northwest Territories.

25 years	Marshall Wilson, HQ Operations
20 years	Glen Collins, HQ Operations
15 years	Elaine Arnott, HQ Executive
	Ioan Astle, HQ Programs
	Sheldon Grayston, HQ Finance
10 years	Kimberley Squires, Nahendeh District Office
	Loretta Hopkins, Beaufort-Delta District Office
5 years	Rudolf Mouthaan, HQ Informatics
	Micheal Keohane, North Slave District Office
	Cheryl Kaglik, Beaufort-Delta District Office
	Michael Scott Reid, Beaufort-Delta District Office
	Doris Erasmus, Nahendeh District Office
	William Enge, HQ Policy







# FINANCIALS

## Management Discussion & Analysis

The NWT Housing Corporation continued to develop and implement strategies which reflect the Vision and Mission of the Corporation and to develop and promote sustainable housing in light of the constantly changing environment.

### Vision

The Northwest Territories Housing Corporation is committed to working in partnership with communities and Aboriginal groups to assist them to become responsible for their own choices in housing. By working together, all community residents are provided with opportunities for homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle.

### Mission

The Northwest Territories Housing Corporation, in partnership with NWT residents and community organizations, is responsible for the provision of adequate, suitable and affordable housing. Through the fulfillment of this responsibility, the Northwest Territories Housing Corporation contributes to the development of a healthy NWT housing industry, which has a positive impact upon territorial, regional and local economies.

### Mandate

The mandate of the Northwest Territories Housing Corporation is to assist communities to assume the role of providing housing to their residents and to contribute to Northern economic development. This is achieved by providing mentorship and support to communities in the areas of technical research and services, financial support, information sharing, training, and economic development.

### Highlights and Challenges

In terms of achievements, the Corporation had a number of successes and challenges in the past year. Corporation construction activities included 29 public housing units, 13 market housing units and 85 new homeownership units. Funding was provided to complete 204 home repairs across the NWT. As well, 328 Modernization and Improvement (M & I) projects to upgrade or renovate existing rental housing stock were funded.

In addition, the Housing Corporation continued its loan guarantee program to support private market developers and assist with the development of additional market rental and homeownership homes. Over \$11 million in corporate loan guarantees were on the books as of March 31, 2006. The guarantees on interim financing assist private sector companies build or upgrade single or multi-unit residential housing for rental accommodation or for the homeownership market.

These strategies are working to provide the much-needed support to increase housing capacity and keep pace with the current cycle of economic expansion. The Housing Corporation continues to work with the private sector in the development of specific goals and strategies to assist with the expansion of private housing and to establish an environment that encourages new construction of private housing.

During 2005-06, the Federal Government was lobbied to provide additional funding for affordable housing. Housing concerns were heard and the First Ministers Meeting in Kelowna specifically addressed some of the three northern territories housing matters. It is anticipated that the Federal government will provide \$50 million for the construction of new affordable housing in the NWT. Every community in the Northwest Territories will see new units constructed using this funding. Housing will be delivered under the Corporation's new Affordable Housing Initiative that will utilize new Federal funding along with matching funds from the GNWT to construct 530 new housing units over three years beginning in 2006-07.



Despite the continuing success of the Corporation’s program delivery and the future delivery under the Affordable Housing Initiative, there remain serious challenges that impact on the ability of the Corporation to deliver housing. A primary challenge is the availability of developed land on which to build units. The Corporation currently has a limited number of suitable developed building lots with land tenure. Securing sufficient and suitable building lots to meet delivery targets will be a major challenge in the future delivery of new units. In recognition of this the Corporation has joined with the Department of Municipal and Community Affairs to develop a working relationship to ensure that suitable land is available for housing construction in every community in the Northwest Territories.

The Corporation continues to see a substantial lack of supply of Northern skilled trades and labour. As the economy goes into a phase of aggressive expansion, due in large part from the increased activity in mining and oil and gas, costs of construction continues to escalate.

The 2004 NWT Community Survey indicates that there were 2,260 NWT households in need of some form of housing assistance, a decrease of 467 from the 2000 Housing Needs Survey. This represents about 16 percent of all households in the territory, close to the national rate. If Yellowknife is removed from the calculations, the remaining NWT communities have approximately 22 percent of families in need, which continues to exceed the national rate. The next NWT Community Survey will be conducted in Winter 2008. Results from this survey will allow the Corporation to re-assess its allocation of resources, develop or refine housing programs, and plan new initiatives and strategies.

The total withdrawal of federal funding for new social housing has put a severe strain on the Government of the Northwest Territories’ ability to meet the housing needs of our residents. As reported in last year’s annual report, federal funding for the Operations and Maintenance (O&M) of the existing public housing portfolio will decline over a 34 year period - until 2038 when funding will equal 0 funding allocation. This reduced financial assistance began in fiscal year 2003/04 and continues on a yearly basis.

**Operational Overview - 2005/06 Actuals**

Funding	Program Expenditures	Service Allocation	Households Served
Territorial Government \$ 55.4 M	Rental Housing \$ 55.8 M	Public Rental Housing 2,300 units	30 Special Need Households
Federal Government \$ 18.4 M	Homeownership Program \$ 9.0 M	Supported Lease Program 74 units	582 Non-Elderly Single Households
Tenant Rent \$ 4.0 M	NWTHC Administration \$ 19.4 M	Non-profit, Co-ops 612 units	Low-income Families 1807 Households
Other \$7.2 M	—	Market Housing 73 units	567 Seniors Households
—	—	—	73 Non Subsidized House- holds
<b>Total Funding \$ 85.0 M</b>	<b>Total Expenditures \$ 84.2 M</b>	<b>Total Units 3,059</b>	<b>Total Households Served 3,059</b>

## Financial Position

The Corporation’s financial position remained strong for 2005/06. The Corporation continues to maintain a positive cash and cash equivalent position, as well as a solid working capital position. This is necessary to ensure future obligations can be met, particularly related to escalating construction costs and to mitigate any financial risk associated with the third party mortgages that the Corporation administers on behalf of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The Corporation indemnifies and holds CMHC harmless for any risk on these mortgages, as provided under the Social Housing Agreement with CMHC.

The Corporation’s total assets increased in 2005/06 by \$6.9 million or 4%. This increase was primarily due to increases in the investment in housing projects of \$5.3 million, including new seniors and singles public housing units and new Supported Lease units that may eventually be sold to our clients.

The Corporation’s long-term debt has decreased by \$5.3 million in 2005/06 as mortgages with CMHC are beginning to expire and will expire at increasing rates over the next 10 years.

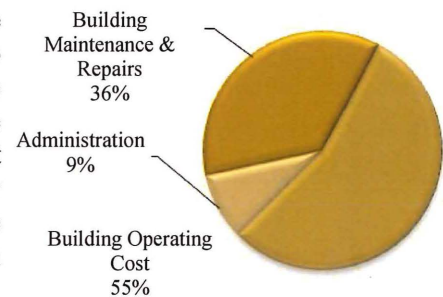
## Consolidation

Effective April 1, 2005, the Corporation adopted “Accounting Guideline 15 Consolidation of Variable Interest Entities” issued by the Canadian Institute of Chartered Accountants, resulting in the Local Housing Organizations (LHOs) being consolidated with the financial statements of the Corporation. The impact of the consolidation is provided in Note 3 of the consolidated financial statements.

## Operating Expenditures

Total operating expenditures for 2005-06 were \$84.2 million, an increase of 1.7 % over the previous year. The building operating costs related to our rental housing programs comprise 55% of all costs and continues to be the largest part of the Corporation’s budget. The main components of the building operating costs include: utilities, taxes and land leases, interest on debt, amortization and property management services at the community level. These operating costs support approximately 3,000 units that are subsidized by the Corporation for the provision of social housing and an additional 73 market housing units.

Operating Expenditures 2005-06  
(84.2 M\$)



The chart also indicates that building repairs and maintenance are the 2nd largest component of the Corporation’s operating expenditures. The costs of \$30.2 million include the ongoing repairs and maintenance, upgrades under the modernization & improvement program to maximize the useful life of these units, and for the provision of homeownership grants & contributions to support new private housing as well as improvements to the existing stock.

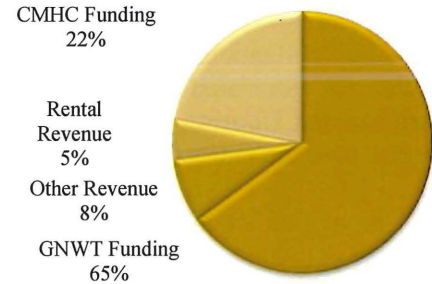
The Corporation also spent \$7.4 million in head office administration for the provision of support services to the districts, community housing organizations and our clients in the delivery of our housing programs and services.



## Revenues

The Corporation received total revenues of \$85 million in 2005/06. The GNWT funding of \$55.4 million is provided as follows: \$18.2 million GNWT contribution; \$32 million in public housing rental subsidies from the Department of Education, Culture & Employment; and \$5.2 million for the amortization of deferred capital funding. Federal contributions, as provided under the Social Housing Agreement with CMHC, have decreased significantly from \$33.5 million to \$18.4 million. This difference of approximately \$15 million now flows to the GNWT and is provided to the Corporation from EC&E, as rental subsidies on behalf of the client to pay for the ongoing cost of the public housing program.

Revenue 2005/06 (\$85 M)

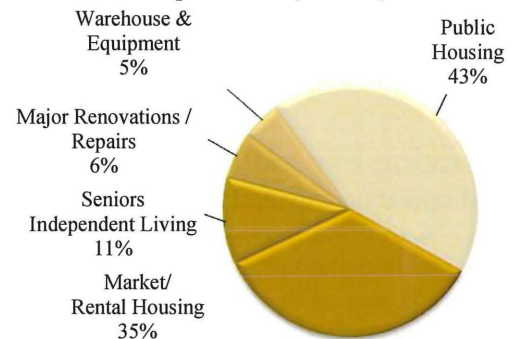


Other Revenues are made up of subsidy recoveries related to our mortgage portfolio; gains on disposal of capital assets; investment revenue; mortgage interest revenue; and other miscellaneous revenue and recoveries.

## Capital Acquisition Plan Expenditures

The Corporation continues to make investments in capital infrastructure by replacing older housing units with new units and by renovating and upgrading to extend the useful life of its existing housing stock. The total capital expenditures for 2005-06 were \$13.1 million, an increase of 24% over the \$10.6 expended in the prior year.

2005/2006 Capital Acquisition Plan Expenditures (\$13.1 M)



## Write-Offs

Tenant Arrears

Client Name	Amount
Deline	
Tetso, Patrick	\$10,125
	<b>\$10,125</b>
Fort Simpson	
Bain, William	\$1,220
Lafferty, Tina and Michael	3,700
Sibbeston, Cheryl	203
Corneille, Edward	2,797
Yendo, Brenda	44
	<b>\$7,964</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18,089</b>

## Management's Responsibility for Financial Reporting

To the Honourable Joe Handley  
Minister Responsible for the  
Northwest Territories Housing Corporation

The accompanying consolidated financial statements have been prepared by Management in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Management is responsible for the integrity and objectivity of the data in these financial statements and other financial information and, where appropriate, the statements include estimates and judgements based on careful consideration of information available to Management.

Management has developed and maintains books of accounts, records, financial and management controls, information systems and management practices. These are designed to provide reasonable assurance as to the reliability of financial information, that assets are safeguarded and controlled and that transactions are in accordance with the Financial Administration Act, the Northwest Territories Housing Corporation Act and policies of the Corporation. 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 Auditor General of Canada provides an independent, objective audit for the purpose of expressing her opinion on the consolidated financial statements of the Corporation. She also considers whether the transactions that come to her notice in the course of this audit are, in all significant respects, in accordance with the specified legislation.



---

Jeff Polakoff  
President and CEO



---

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA  
Chief Financial Officer

Yellowknife, Northwest Territories  
August 14, 2006





Auditor General of Canada  
Vérificatrice générale du Canada

## Auditor's Report

To the Minister responsible for the  
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the consolidated balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 2006 and the consolidated statements of operations, equity and cash flows 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 Canadian 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 consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2006 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, I report that, in my opinion, these principles have been applied, after giving retroactive effect to the change in the method of accounting for variable interest entities as explained in Note 3 to the consolidated financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

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

Guy LeGras, CA  
Principle  
for the Auditor General of Canada

Edmonton, Canada  
August 14, 2006

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION  
 Consolidated Balance Sheet  
 As at March 31, 2006  
 (in thousands)

	<u>2006</u>	<u>2005 restated (Note 3)</u>
<b><u>ASSETS</u></b>		
Current		
Cash	\$ 9,892	\$ 3,708
Short-term investments (Note 4a)	13,928	11,193
Accounts receivable (Note 5)	3,545	8,661
Due from the Government (Note 6)	-	1,288
Prepaid expenses	212	259
	<u>27,577</u>	<u>25,109</u>
Fixed-term investments (Note 4b)	<u>6,393</u>	<u>7,383</u>
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 7a)	140,005	135,054
Mortgages receivable (Note 7b)	3,806	3,416
	<u>143,811</u>	<u>138,470</u>
Property and equipment (Note 8)	<u>4,769</u>	<u>4,684</u>
	<u>\$ 182,550</u>	<u>\$ 175,646</u>
<b><u>LIABILITIES</u></b>		
Current		
Accounts payable (Note 9)	\$ 13,976	\$ 13,840
Current portion of long-term debt and capital leases	5,892	5,514
	<u>19,868</u>	<u>19,354</u>
Long-term debt (Note 10)	74,999	80,345
Obligation under capital leases (Note 11)	8,235	8,780
Employee future benefits (Note 12)	2,168	1,964
Deferred capital funding (Note 13)	67,620	58,803
	<u>172,890</u>	<u>169,246</u>
<b><u>EQUITY</u></b>		
Equity of the Government of the Northwest Territories	<u>9,660</u>	<u>6,400</u>
	<u>\$ 182,550</u>	<u>\$ 175,646</u>
Contingencies and commitments (Notes 17 and 18)		

Approved by Management:



\_\_\_\_\_  
 President and CEO



\_\_\_\_\_  
 Chief Financial Officer

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



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION  
 Consolidated Statement of Operations  
 For the year ended March 31, 2006  
 (in thousands)

	<b>2006</b>	<b>2005 restated</b>
		(Note 3)
<b>Expenses</b>		
Rental housing programs		
Utilities, taxes and land leases	\$ 15,216	\$ 14,785
Repairs, maintenance, and other costs	13,847	13,284
Interest on long-term debt	8,991	9,509
Amortization	7,461	7,236
Contributions for social housing	6,253	5,652
Leasing	2,970	2,766
Contributions for market housing	1,094	1,170
Homeownership programs		
Homeownership grants and contributions	5,787	6,625
Provision for impaired mortgages	3,187	1,286
Mortgage subsidies, net of recoveries	-	1,911
Administration (Note 14)	19,392	18,621
	<u>84,198</u>	<u>82,845</u>
<b>Revenues and recoveries</b>		
Rental revenue	4,058	3,468
Subsidy recoveries, net of subsidies	2,747	-
Other revenue and recoveries	1,691	1,572
Gain on disposal of capital assets	1,455	1,478
Investment revenue	776	794
Mortgage interest revenue	270	217
Recovery of prior year grants	176	57
	<u>11,173</u>	<u>7,586</u>
Net cost of operations prior to government funding	<u>73,025</u>	<u>75,259</u>
<b>Government funding</b>		
Government of the Northwest Territories (Note 6)	50,220	40,632
Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 15)	18,365	33,466
Amortization of deferred capital funding (Note 13)	5,229	3,600
	<u>73,814</u>	<u>77,698</u>
<b>Net funding of operations</b>	<u>\$ 789</u>	<u>\$ 2,439</u>

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

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION  
 Consolidated Statement of Equity  
 For the year ended March 31, 2006  
 (in thousands)

	<u>2006</u>	<u>2005 restated (Note 3)</u>
Equity of the Government of the Northwest Territories, beginning of the year	\$ 6,400	\$ 2,015
Effect of change in accounting policy (Note 3)	-	(228)
Equity of the Government of the Northwest Territories, Beginning of the year, as restated	6,400	1,787
Net funding of operations	<u>789</u>	<u>2,439</u>
	7,189	4,226
Funding from the Government of the Northwest Territories		
Acquisition of non-depreciable capital assets	2,183	1,905
Long-term debt principal repayment	<u>288</u>	<u>269</u>
Equity of the Government of the Northwest Territories, end of the year	\$ <u>9,660</u>	\$ <u>6,400</u>

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



NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION  
 Consolidated Statement of Cash Flows  
 For the year ended March 31, 2006  
 (in thousands)

	<u>2006</u>	<u>2005</u> restated (Note 3)
<b>Cash flow from operating activities</b>		
Cash received from:		
Government of the Northwest Territories	\$ 53,274	\$ 42,023
Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)	18,914	29,635
Rental revenue	4,189	3,866
Miscellaneous revenue and recoveries	<u>2,446</u>	<u>2,379</u>
	<u>78,823</u>	<u>77,903</u>
Cash used for:		
Local Housing Authority and Association operations	(28,816)	(26,844)
Administration	(15,369)	(16,351)
Interest on long-term debt	(8,981)	(9,520)
Repairs, maintenance and other costs	(8,518)	(8,364)
Homeownership grants and contributions	(3,955)	(6,305)
Contributions for social housing	(3,329)	(5,542)
Mortgage subsidies	(1,695)	(3,387)
Contributions for market housing	<u>(1,047)</u>	<u>(1,170)</u>
	<u>(71,710)</u>	<u>(77,483)</u>
Net cash provided by operating activities	<u>7,113</u>	<u>420</u>
<b>Cash flow from financing activities</b>		
From the Government for capital assets	15,822	12,962
From CMHC for loan repayment	4,253	3,831
Repayment of long-term debt and capital leases	<u>(5,514)</u>	<u>(5,010)</u>
Net cash provided by financing activities	<u>14,561</u>	<u>11,783</u>
<b>Cash flow from investing activities</b>		
Mortgage payments received	841	847
Proceeds on sale of capital assets	4,538	3,379
Capital assets purchased	(19,124)	(13,585)
Fixed-term investments sold (purchased)	990	(3,323)
Short-term investments sold (purchased)	<u>(2,735)</u>	<u>1,699</u>
Net cash used by investing activities	<u>(15,490)</u>	<u>(10,983)</u>
Net increase in cash	6,184	1,220
Cash, beginning of the year	<u>3,708</u>	<u>2,488</u>
Cash, end of the year	<u>\$ 9,892</u>	<u>\$ 3,708</u>

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

## NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Consolidated Financial Statements

March 31, 2006 (in thousands)

### 1. PURPOSE OF THE ORGANIZATION

The Northwest Territories Housing Corporation (the Corporation) is a Territorial Crown Corporation, established under the Northwest Territories Housing Corporation Act (the Act). The Corporation is exempt from income tax but is subject to Goods & Services Taxes.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent, and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain, and manage public housing programs in the Northwest Territories.

The Government of the Northwest Territories (the Government) provides funding to the Corporation under Section 20 of the Act. Pursuant to provisions of this Act, the Corporation is dependent upon the Government, either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations and for capital projects.

### 2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Corporation's consolidated financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. The significant accounting policies are as follows:

#### **Consolidation**

These consolidated financial statements include the accounts of the Corporation and, as required by Accounting Guideline 15: Consolidation of Variable Interest Entities (AcG-15) issued by the Canadian Institute of Chartered Accountants (see Note 3), the accounts of Local Housing Associations and Authorities (LHAs), variable interest entities (VIEs) for which the risks of their operations are effectively the responsibility of the Corporation.

Consolidation requires line-by-line compilation of accounts, however detailed LHA administration costs and cash flow cost of LHA operations are not readily available. Consequently, these are disclosed as a single amount in the statement of cash flows and note 14. Inter-entity balances and transactions have been eliminated in the consolidated figures.

#### **Contributions for social housing**

Housing units owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities, and bands under agreements. The operations of the housing associations and authorities are fully consolidated in these financial statements as described in the consolidation accounting policy. The Corporation also provides contributions to municipalities and bands, under similar agreements, for the annual operating requirements of these local housing organizations, net of rent revenues collected. These are recorded in these statements, on an accrual basis, but only to the extent of the Corporation's agreed upon contributions to them.

The Corporation provides subsidy assistance to various non-profit housing sponsor groups and co-operatives in accordance with operating agreements, which set out the basis on which eligibility for subsidy assistance will be determined. These expenditures are recorded based on actual or estimated costs incurred by each sponsor group in the year.



## 2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### Revenue recognition

Funding received from the Government of the Northwest Territories for operating expenses is recognized as revenue in the fiscal year for which it is approved. The portion of the funding used to purchase depreciable capital assets is recorded as deferred capital funding and is amortized on the same basis and over the same period as the related capital assets. Grant-in-lieu contributions of depreciable capital assets from the government are also recorded as deferred capital funding. The portion used for non-depreciable capital assets and long-term debt principal repayments are credited directly to equity in the year the expenditures are incurred.

Funding provided through the Government's Department of Education, Culture and Employment is under a contribution agreement and is recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred.

Funding from Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) under the Social Housing Agreement (SHA) is restricted under provisions of the Agreement. Accordingly, federal funding is recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred. Funding used for the repayment of loans used to purchase capital assets approximate the annual amortization expense of these assets and is recognized as revenue in the year received.

Contributions from CMHC under the Affordable Housing Program agreement are credited against the capital costs of housing units built under the program.

### Investments

Short-term investments are valued at the lower of cost or market value, invested in a money market portfolio, and not considered cash equivalents. Fixed-term investments are valued at cost; with unrealized losses only recognized when there has been a permanent decline in the value of investments. Interest income is recorded on the accrual basis.

### Investment in housing projects - land and buildings

Land and buildings constructed or purchased by the Corporation for the rental portfolio are at cost. Buildings transferred from CMHC or the Government, were stated at their respective book value when transferred. This was considered a reasonable estimate of cost. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and buildings for rental programs and are carried at cost. Construction in progress and housing for sale, including amounts that may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property, are carried at lower of cost and estimated realizable value. Housing materials are valued at lower of cost and net realizable value.

Social and market housing units are recorded as capital leases when the Corporation enters into lease agreements where, in effect, the risks and benefits of ownership are transferred to the Corporation. In such cases, the cost of the asset is determined as the discounted net present value of the minimum lease payments and is amortized using the straight-line method over the lease term. Obligations recorded under capital leases are reduced by rental payments net of imputed interest and executory costs. Interest expense is included in interest on long-term debt.

Amortization for social housing, lease/purchase housing, and market housing is provided using the declining balance method at an annual rate of 5%. The provisions for amortization begin in the year the building is completed, or transferred in, and are taken for the full year.

Housing for sale and construction in progress are not amortized.

## 2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### Investment in housing projects - mortgages receivable

#### a) Mortgage subsidies

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 mortgagees. Subsidies are expensed in the year the mortgage is approved and are recorded as mortgage subsidies.

Accordingly, the mortgage receivable balance represents the present value of the expected future payments from clients on the mortgages, prior to an allowance for impairment. Subsequent changes to the amount of subsidy provided, resulting from changes in income of the mortgagee, are recognized in the year the changes occur.

#### b) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when deterioration in credit quality has occurred and 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 mortgages specifically identified as impaired to estimated realizable value.

Initial and subsequent increases in the amount of mortgage impairment are recorded in the year the changes occur.

#### c) Mortgage 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 has been recovered.

### Property and equipment

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

Office furniture and equipment	Declining balance	20%
Warehouses and offices	Declining balance	5%

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

### Public Service Pension Plan

Employees participate in the Public Service Pension Plan (the Plan) administered by the Government of Canada. The Corporation's contributions reflect the full cost as employer. This amount is based on a multiple of employee contributions and may fluctuate over time, depending on the experience of the Plan. The Corporation's contributions are expensed during the year in which the services are rendered and represent the total pension obligation. The Corporation is not required to make contributions with respect to actuarial deficiencies of the Plan.



## 2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### Employee future benefits

Under the terms and conditions of employment, employees may earn leave, severance and removal benefits based on years of service. The benefits are paid upon resignation, retirement, or death of an employee. The cost of these benefits has been determined based on management's best estimates and accrued as a liability as employees render service.

### Measurement uncertainty

The preparation of financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the amounts reported in the financial statements and accompanying notes. Actual results could significantly differ from those estimates. The more significant management estimates relate to valuation of allowances for mortgages receivable and of mortgage subsidies; employee future benefits; and the allocation of the costs of administering social housing programs for CMHC.

## 3. CHANGE IN ACCOUNTING POLICY

### Consolidation of variable interest entities

Effective April 1, 2005, the Corporation adopted Accounting Guideline 15 Consolidation of Variable Interest Entities (AcG-15) issued by the Canadian Institute of Chartered Accountants, which requires the consolidation of certain entities that are subject to control on a basis other than through ownership of a majority of voting interest. This change in accounting policy has been applied retroactively and prior years' figures have been restated.

Variable interest entities (VIEs) are defined under AcG-15 as entities that do not have sufficient equity at risk to finance their activities without additional financial support. Local Housing Authorities and Associations (LHAs) are such VIEs. The guideline requires that VIEs be consolidated with the financial results of the entity deemed to be the primary beneficiary of the VIEs' expected losses or gains, or both. The Corporation is considered the primary beneficiary of the LHAs. Therefore, for accounting purposes, the LHAs are consolidated with the financial statements of the Corporation

The impact of the consolidation of LHAs on the financial statements at March 31, 2006 is an increase of \$3,525 (2005 - \$3,397) in assets and \$3,843 (2005 - \$3,443) in liabilities, as well as an increase in revenues of \$3,015 (2005 - \$3,652) and expenses of \$3,438 (2005 - \$3,834). The impact on consolidated net funding of operations is an increase of \$423 (2005 - \$182).

## 4. INVESTMENTS

### a) Short-term investments

The Corporation invests in the short-term money market. The market yield of this portfolio ranged from 1.25% to 5.20% in 2006 (2005 - 1.00% to 5.20%). All instruments held are in high quality debt obligations with an average term to maturity of 36 days (2005 - 52 days).

**4. INVESTMENTS (CONT'D)****b) Fixed-term investments**

The average yield of this portfolio in 2006 was 4.17% (2005 – 4.26%).

Issuer	2006		2005	
	Effective rate of return	Term to Maturity	Carrying Value	Carrying Value
Government of Canada	3.28%	1 to 2 years	\$ 1,031	\$ 1,031
Trust company	3.55%	1 to 3 years	1,015	1,015
Provincial government	4.54%	1 to 9 years	4,347	5,337
			<u>\$ 6,393</u>	<u>\$ 7,383</u>

**5. ACCOUNTS RECEIVABLE**

	2006	2005 restated (Note 3)
Trade accounts receivable	\$ 1,398	\$ 1,826
Tenant rents receivable	636	617
Receivables from related parties		
Government of the Northwest Territories	147	52
Canada Mortgage and Housing Corporation	1,364	6,166
	<u>\$ 3,545</u>	<u>\$ 8,661</u>

	2006	2005
Receivable at beginning of the year	\$ 1,288	\$ 1,485
Government funding (appropriated)	(35,971)	(54,160)
Social housing rental subsidies from the Department of Education, Culture and Employment	(32,054)	-
Contributions for long-term debt principal repayment	288	269
Contributions for capital assets	16,229	13,062
Cost operations funded by GNWT	50,220	40,632
Receivable at end of year	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,288</u>

**6. DUE FROM THE GOVERNMENT**

The Government provides funding to the Corporation under Section 20 of the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, supplemented by an agreement respecting financial arrangements. The agreement between the Government and the Corporation was amended to allow the Corporation to keep cumulative operating surpluses and to be responsible for operating deficits. Consequently, at March 31, 2006 there is no longer any amount owing to or from the Government.



## 7. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS

## a) Land and buildings

	2006			2005
	Cost	Accumulated		Net
		Amortization	Net	
Land	\$ 230	\$ -	\$ 230	\$ 275
Housing for sale	3,920	-	3,920	4,853
Social housing	182,905	80,789	102,116	100,167
Social housing under capital lease	11,033	3,852	7,181	7,875
Lease/purchase housing	14,375	2,937	11,438	9,147
Market housing	6,462	773	5,689	5,604
Construction in progress	9,431	-	9,431	7,133
	<u>\$ 228,356</u>	<u>\$ 88,351</u>	<u>\$ 140,005</u>	<u>\$ 135,054</u>

## b) Mortgages Receivable

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is \$13,320 (2005 - \$10,483). There were no write-offs in the current year (2005 - none).

	2006	2005
Mortgages, interest at rates varying between 5.95% and 14.25% per annum, repayable over a maximum of 25 years	\$ 16,358	\$ 13,081
Less: allowance for impaired mortgages	(12,552)	(9,683)
	<u>3,806</u>	<u>3,398</u>
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 15 years	768	818
Less: allowance for impaired mortgages	(768)	(800)
	<u>-</u>	<u>18</u>
	<u>\$ 3,806</u>	<u>\$ 3,416</u>

The carrying amounts of mortgages receivable should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of such mortgages due to uncertainty associated with such a settlement.

	2006			2005
	Cost	Accumulated		Net
		Amortization	Net	
Warehouses and offices	\$ 6,524	\$ 3,063	\$ 3,461	\$ 3,256
Office furniture and equipment	4,629	3,653	976	1,031
Leasehold improvements	657	325	332	397
	<u>\$ 11,810</u>	<u>\$ 7,041</u>	<u>\$ 4,769</u>	<u>\$ 4,684</u>

**9. ACCOUNTS PAYABLE**

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>restated</u> (Note 3)
Trade payables	\$ 9,935	\$ 10,237
Security deposits	1,244	1,178
Employee leave benefits (includes LHA benefits of \$254; 2005 - \$439)	823	1,065
Accrued interest	460	470
Wages and benefits	430	297
Prepaid rent	70	90
Deferred revenues	46	87
Payables to related parties Government of the Northwest Territories	<u>968</u>	<u>416</u>
	<u>\$ 13,976</u>	<u>\$ 13,840</u>

**10. LONG-TERM DEBT**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Loans payable to Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual installments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (2005 - 6.97%). The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories	\$ 25,404	\$ 26,053
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the Social Housing Agreement, maturing between the years 2006 and 2038, at interest rates ranging from 2.78% to 21.5% (2005 - 2.78% - 21.5%)	<u>54,942</u>	<u>59,307</u>
	80,346	85,360
Portion included in current liabilities	<u>5,347</u>	<u>5,015</u>
	<u>\$ 74,999</u>	<u>\$ 80,345</u>

Principal repayments and interest requirements over the life of outstanding loans are as follows:

	<u>Principal</u>	<u>Interest</u>	<u>Total</u>
2007	\$ 5,347	\$ 7,695	\$ 13,042
2008	5,109	7,156	12,265
2009	5,375	6,607	11,982
2010	5,074	6,062	11,136
2011	4,602	5,570	10,172
2012-2016	13,221	23,301	36,522
2017-2038	41,618	45,851	87,469



## 11. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASES

The Northwest Territories Housing Corporation is committed, in aggregate, to payments of \$1,746 per annum for 15 lease agreements for housing units that were initiated to support the Public Housing and Senior Citizens' Rent Supplement Programs and three lease agreements for market housing units. These lease agreements are based on implicit interest rates varying from 6.6% to 11.5% and expiry dates ranging from 2012 to 2023. The lease payments may be renegotiated every five years for changes in specific operating costs such as interest rates and cost of utilities. The Corporation is also responsible for other operating costs not included in the annual lease payment.

	<u>Future Minimum Lease Pay- ments</u>	<u>Executory Costs</u>	<u>Imputed Interest</u>	<u>Lease Obligation</u>
<b>Current</b>				
2007	\$ 1,746	\$ 423	\$ 778	\$ 545
<b>Long-term</b>				
2008	1,746	423	729	594
2009	1,746	423	670	653
2010	1,746	423	611	712
2011	1,746	423	545	778
2012-2023	<u>9,948</u>	<u>2,398</u>	<u>2,052</u>	<u>5,498</u>
	<u>16,932</u>	<u>4,090</u>	<u>4,607</u>	<u>8,235</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 18,678</u>	<u>\$ 4,513</u>	<u>\$ 5,385</u>	<u>\$ 8,780</u>

## 12. EMPLOYEE FUTURE BENEFITS

### Pension Benefits

The Corporation and all eligible employees contribute to the Public Service Pension Plan (the Plan). The Plan provides benefits based on years of service and average earnings at retirement. The benefits are fully indexed to the increase in the Consumer Price Index.

Contributions to the Plan were as follows:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Employer contributions	\$ 1,054	\$ 1,104
Employee contributions	496	521

### Leave, severance, and removal benefits

The Corporation provides leave, severance and removal benefits to its employees based on years of service and final salary. This benefit plan is not pre-funded and thus has no assets, resulting in a plan deficit equal to the accrued benefit obligation.

**12. EMPLOYEE FUTURE BENEFITS (CONT'D)**

Liability for leave, severance, and removal benefits is as follows:

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>restated</u> (Note 3)
Corporate benefit liabilities		
Accrued benefit obligation, beginning of the year	\$ 2,073	\$ 2,083
(Recoveries)/costs for the year	(194)	108
Benefits paid during the year	<u>(34)</u>	<u>(118)</u>
Accrued benefit obligation, end of the year	1,845	2,073
Less: Corporate current employee leave benefits	(569)	(825)
LHA benefit liabilities	<u>892</u>	<u>716</u>
	<u>\$ 2,168</u>	<u>\$ 1,964</u>

**13. DEFERRED CAPITAL FUNDING – GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Balance, beginning of year	\$ 58,803	\$ 51,245
Government funding used for depreciable capital assets	14,046	11,158
Amortization of deferred capital funding	<u>(5,229)</u>	<u>(3,600)</u>
Balance, end of year	<u>\$ 67,620</u>	<u>\$ 58,803</u>

**14. ADMINISTRATION EXPENSES**

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>restated</u> (Note 3)
Salaries and benefits	\$ 9,793	\$ 10,373
LHA administration	5,810	5,033
Building and equipment rentals	1,324	1,220
Travel and relocation	834	684
Professional and special services	739	396
Computer services	300	342
Communications	239	220
Materials and supplies	206	247
Land title fees and expenses	75	46
Workshops and studies	<u>72</u>	<u>60</u>
	<u>\$ 19,392</u>	<u>\$ 18,621</u>



**15. FUNDING FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Recoveries in respect of:		
Operations and maintenance		
Funding for social housing including loan repayment and interest expense	\$ 15,786	\$ 30,903
Repairs, maintenance, and other costs	<u>2,579</u>	<u>2,563</u>
	<u>\$ 18,365</u>	<u>\$ 33,466</u>

Under the terms of a Social Housing Agreement (SHA) with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the Corporation assumed full responsibility and liability for the management of social housing programs specified in the SHA. The Corporation receives annual funding from CMHC to manage these programs. The SHA and the funding expire in 2038.

CMHC's ownership interest in the social housing and loan portfolio affected by the SHA is transferred to the Corporation as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement. A portion of the SHA funding is used to make payments on portfolio-related CMHC mortgages (Note 10). As the related mortgages mature, the Corporation obtains clear title to CMHC's share of the book value of the respective assets. Until clear title is obtained, CMHC is entitled to its respective share of any gains realized upon the disposal of any portfolio assets. Effective April 1, 2005, funding under the SHA for the operations and maintenance of the social housing programs, not including loan repayment and interest, is forwarded to the Government of the Northwest Territories, as they have assumed the responsibility for the provision of all rental subsidy related to social housing.

Funding from CMHC under the Affordable Housing Program for 2006 is \$697 (2005 - \$1,495).

**16. FINANCIAL INSTRUMENTS****a) Fair Value**

	<u>2006</u>		<u>2005</u>	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Fixed-term investments	\$ 6,393	\$ 6,329	\$ 7,383	\$ 7,321
Loans payable	25,404	27,465	26,053	27,815
Mortgages payable	54,942	83,577	59,307	87,182

The fair values of the Corporation's financial instruments are estimated as follows:  
Fair values for fixed-term investments are the market value as at March 31.

The fair value of loans and mortgages payable is based on an estimated market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland & Labrador and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

The fair value of mortgages receivable is estimated to be the carrying amount due to the significant valuation allowances provided. The fair value of the remaining financial assets and liabilities approximate the carrying amounts because of the short term to maturity.

## 16. FINANCIAL INSTRUMENTS CONT'D

### b) Credit Risk

Investments are managed by external investment managers. All investments have an R-1 medium or an AA rating or higher from the Dominion Bond Rating Service. Investments are limited to a maximum of 10% 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 counterparty.

Accounts receivable are primarily amounts due from the Government, CMHC, and federal Goods and Services Tax rebates, which in aggregate represent 48% (2005 – 78%) of balances outstanding.

Mortgage credit risk arises from the possibility that clients might be unable to fulfill their obligation under mortgage contract. This risk is mitigated by verifying employment status and income, and by performing a credit assessment which includes ensuring there are no rent arrears with local housing organizations.

Loan guarantees provided by the Corporation to banks are in respect of loans advanced to individual homeowners and contractors throughout the territory. Guaranteed loans mature at various dates to the year 2023. Losses relating to loan defaults are not significant to the Corporation's 2006 operations.

## 17. CONTINGENCIES

The Corporation provided guarantees to banks financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 2006 a total of 46 (2005 - 44) loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was \$10,701 (2005 - \$11,676).

Under the terms of the Social Housing Agreement with CMHC, the Corporation is responsible for the administration of a number of loans to third parties, where CMHC is the lender or insurer of these loans. The agreement provides that the Corporation shall indemnify and reimburse CMHC for and save it harmless from all losses, costs and expenses related to these loans. The outstanding balances of these third party loans as at March 31, 2006 is \$36,392 (2005 - \$37,781).

The outstanding balances represent the maximum amount of future loan principal payments under the guarantees and indemnities. In the event of default by the borrowers, the lenders could request payment from the Corporation. However the debts are secured by property which could also be sold to cover the guaranteed debt. The value of the underlying assets is considered to be sufficient to cover the debts.

No claims have been made on guarantees and no accrued liabilities recorded for 2006 (2005 – nil).



**18. COMMITMENTS**

The Corporation leases office space and rent supplement public housing units and is committed to basic rental payments as follows. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes, which may cause the payments to exceed the basic rental.

	<b>Total</b>
2007	\$ 3,877
2008	3,505
2009	3,169
2010	2,231
2011	1,972
After	7,598
Total	\$ 22,352

**19. RELATED PARTY TRANSACTIONS**

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, under terms and conditions similar to those with unrelated parties.

**20. COMPARATIVE FIGURES**

Certain of the prior year's figures have been reclassified to confirm to the current year's financial presentation.



# CONSTRUIRE L'AVENIR

RAPPORT ANNUEL 2005-2006



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES  
TERRITOIRES DU NORD-OUEST





SOCIÉTÉ D'HABITATION DES  
TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## TABLE DES MATIÈRES

Message du ministre.....	4
Message du président et le directeur général.....	5
Un nouveau départ – « Construire l'avenir ».....	6
Programmes et projets .....	10
Nos programmes à l'œuvre.....	12
Phase 2 du projet de logements du marché.....	15
Portrait - Kris Schlagintweit.....	16
Reconnaissance des états de service.....	17
États financiers.....	19

## CONSTRUIRE L'AVENIR

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) continue de travailler avec zèle afin d'améliorer les conditions d'habitation des résidents du Nord. Aider les Téoises et les Ténois à combler leurs besoins en matière d'habitation est le fil conducteur de toutes les activités de la Société d'habitation des TNO. Nous sommes particulièrement fiers du nombre de clients à qui la SHTNO et ses partenaires ont pu venir en aide au cours de la dernière année. L'année qui vient promet d'être fort occupée avec la construction de nouvelles habitations, ce qui augmentera le nombre de logements disponibles à nos résidents.

L'Honorable Anthony W. J. Whitford,  
commissaire  
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Monsieur,  
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation pour la période allant du 1er avril 2005 au 31 mars 2006.

Je vous sou mets le tout respectueusement et je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le ministre responsable  
De la Société d'habitation des TNO,  
l'Honorable Joseph L. Handley



## MESSAGE DU MINISTRE



Les mots « Construire l'avenir » sont ceux qui décrivent le mieux l'orientation et le thème central des activités de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest durant l'année financière 2005-2006. En bâtissant maintenant, nous assurons l'avenir et aidons nos résidents et nos com-

munautés.

Le thème du présent rapport annuel démontre la solide contribution que les programmes d'habitation ont apportée aux résidents des TNO. L'habitation est en lien direct avec la construction d'un avenir qui va bien au-delà de l'accès à des logements sûrs, adéquats et abordables. Le confort de logements sécuritaires procure des possibilités de croissance aux individus et aux familles. Il permet l'expression d'un sentiment de fierté, en plus de jeter les bases d'une autonomie pleine et entière. Ce sont là des valeurs qui dépassent, de loin, les briques et le mortier.

Le thème « Construire l'avenir » décrit également les efforts que le personnel de la Société d'habitation des TNO et moi-même avons déployés pour renforcer l'habitation. Nous avons multiplié les démarches auprès du gouvernement fédéral pour qu'il maintienne l'augmentation des budgets consacrés à l'habitation de manière à ce que nous puissions mettre en œuvre diverses stratégies en matière d'habitation qui auront des répercussions positives au cours des prochaines années.

Je suis emballé par le potentiel que représente la construction de nouveaux logements aux TNO. La 15<sup>e</sup> législature de l'Assemblée législative a fait de l'habitation une priorité et s'est engagée à réduire les besoins impérieux de logements de 10 % avant 2007. Les travaux requis pour atteindre cette cible sont en cours et demeureront une priorité pour la Société d'habitation des TNO.

Les fondations sont en place. La Société est en me-

sure d'accroître considérablement le nombre de logements en chantier pour les résidents de toutes les communautés aux TNO.

Ensemble, nous irons de l'avant à travers des partenariats avec les communautés et un sens renouvelé de la consultation et de la collaboration. En travaillant main dans la main, nous réaliserons le potentiel d'habitation pour les résidents des TNO.

L'Honorable Joseph L. Handley

## MESSAGE DU PRÉSIDENT



L'investissement dans les personnes et les communautés renforce le thème « Construire l'avenir » qui fut au centre des activités de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. Ensemble, nous avons partagé la responsabilité de promouvoir et de soutenir un

milieu qui encourage l'autonomie des résidents et des communautés afin de mieux répondre aux besoins d'habitation aux TNO.

Durant l'année financière 2005-2006, la Société et ses partenaires ont mis en place des programmes d'habitation qui ont totalisé environ 28.5 millions de dollars. Ces réalisations ont été rendues possibles par le soutien que nous avons reçu des divers intervenants et notre détermination à améliorer les conditions d'habitation dans l'ensemble des TNO.

Cette année, le Programme de logement social a été consolidé sous le parapluie des programmes de subventions du gouvernement des TNO. La responsabilité de la Société à l'égard de ce programme a cessé le 31 mars 2006. L'administration et la gestion du programme de subventions relèvent maintenant du ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation. En partenariat avec les organismes locaux d'habitation, la Société continuera d'aider les résidents à avoir accès à des logements sociaux, tout en assurant l'entretien des unités de logement social.

Toute fin marque le début de quelque chose. Par le passé, beaucoup d'efforts ont servi à explorer des avenues pour mieux positionner la SHTNO et lui permettre d'accroître l'offre de logements abordables aux TNO. Comme vous le constaterez à la lecture du présent rapport annuel 2005-2006, nous avons souligné les travaux préliminaires qui ont jeté les bases nécessaires à l'atteinte de notre objectif ultime, celui d'offrir plus de logements abordables aux résidents des TNO. La force motrice de toutes nos activités est le thème « Construire l'avenir ».

Tout le personnel de la Société espère beaucoup de l'année qui vient, de nouveaux logements et de nouvelles façons de faire les choses. L'amélioration des conditions de vie dans toutes les communautés est un principe fondamental qui guide nos actions. Les nouveaux défis et les nouvelles possibilités qui s'offrent à la Société serviront à réaffirmer notre engagement à l'égard des résidents des TNO.

J'aimerais profiter de l'occasion pour remercier tous nos partenaires, en particulier les organismes locaux d'habitation, de leur dévouement et de l'aide qu'ils nous ont apportée pour construire de nouveaux logements et restaurer des logements existants durant la dernière année. Nous souhaitons vivement que cette collaboration se poursuive au cours des prochaines années. Je tiens à remercier également tous les employés de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest qui continuent à démontrer un engagement et un dévouement inébranlables pour loger les résidents des TNO.

Jeff Polakoff, Le président et le directeur général



## UN NOUVEAU DÉPART – « CONSTRUIRE L'AVENIR »

En plus d'offrir différents programmes d'habitation, la SHTNO consacre d'importantes ressources à l'élaboration de structures, de politiques et de programmes qui fourniront des bases solides au thème « Construire l'avenir ». Il était essentiel pour la Société de revoir ses fondements et d'incorporer les nouvelles perspectives de développement économique et social aux TNO pour que les possibilités d'habitation futures soient maximisées au bénéfice de nos résidents. À la suite de cette période d'intense évaluation, la SHTNO sera en mesure d'accroître le nombre de logements abordables aux TNO au cours des prochaines années.

Voici les principaux éléments qui ont été examinés pendant la dernière année financière. Certains de ces éléments nécessiteront une attention soutenue, puisque leurs avantages surviendront dans un avenir moins rapproché. Toutefois, ils demeurent cruciaux pour planifier l'avenir de l'habitation aux TNO et mieux desservir les résidents.

### Mandat

Le transfert du Programme de logement social au ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation a grandement modifié le rôle de la Société d'habitation des TNO. Cette dernière a amorcé une révision et une réorientation de son mandat qui se termineront l'an prochain.

La SHTNO a consacré beaucoup de temps et d'efforts à cette tâche colossale. Des consultations ont été entreprises pour recueillir des réactions relativement au mandat de la Société auprès des résidents et des dirigeants communautaires. Les commentaires entendus ont souligné les besoins d'amélioration. Ils seront pris en considération lors de la définition du nouveau mandat qui guidera la Société dans l'avenir, en lui fournissant une orientation claire pour mieux desservir les Ténosises et les Ténos.

### Projet gazier Mackenzie

Des ressources ont été consacrées pour soutenir la position du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) relativement au projet gazier Mackenzie proposé. La SHTNO a procédé à une analyse

critique des questions touchant l'habitation dans l'Énoncé des incidences environnementales du projet gazier Mackenzie pour s'assurer que les efforts d'atténuation identifiés permettront de réduire les répercussions de ce développement sur l'habitation.

La Société a élaboré deux recommandations qui ont été incluses dans la présentation générale du GTNO à la Commission d'examen conjoint du projet gazier Mackenzie. Ces recommandations soutiennent la mise en place de mesures de transition à court terme en matière d'habitation pour accommoder les résidents des TNO qui émigreront vers les communautés à la recherche d'un emploi, ainsi que la transformation de logements temporaires de travailleurs, afin d'offrir à plus long terme des logements abordables, éconergétiques et de qualité en tant qu'héritage du projet.

### Initiative en matière de logement abordable

La SHTNO a élaboré une Initiative en matière de logement abordable qu'elle a présentée au gouvernement du Canada en décembre 2005. Ce plan audacieux a pour but d'améliorer considérablement à court terme les conditions d'habitation dans les communautés des TNO.

Le gouvernement fédéral reconnaît la nécessité de déployer des efforts importants pour mettre en place une initiative en matière de logement abordable. À maintes occasions, il a été sollicité pour fournir un financement additionnel afin de répondre aux besoins de logements sur une grande échelle aux TNO.

L'initiative est axée sur la construction, dès l'année financière 2006-2007, de nouvelles unités d'habitation éconergétiques pour des familles à revenu faible ou modeste. Deux facteurs clés déterminent cette initiative : les besoins impérieux de logements et les projections de croissance démographique.

Selon l'Enquête de 2004 sur les communautés des TNO, environ 2 260 ménages à faible revenu ont des problèmes de logement abordable, adéquat et accessible. Bien qu'il soit inférieur à celui de 2004, ce nombre demeure encore trop élevé. La 15<sup>e</sup> législature de l'Assemblée législative a souligné que la SHTNO devait prendre des mesures additionnelles pour réduire les besoins impérieux de logements. L'augmentation de la demande pour de nouvelles unités d'habitation en raison de la croissance démographique et du surpeuplement dans certaines communautés rend encore plus urgente la diminution des besoins impérieux de logements. Selon le rapport du Bureau de la statistique des TNO publié en mai 2005, 1 600 nouveaux logements seront requis dans les 30 communautés autochtones des TNO entre 2005 et 2014.

L'Initiative en matière de logement abordable nécessite le remplacement des logements sociaux vieillissants et inadéquats, dans un effort visant à atteindre des économies d'énergie et à répondre à la demande accrue de logements additionnels dans les communautés.

En plus de bénéficier aux personnes qui résideront dans de nouvelles unités d'habitation, l'Initiative en matière de logement abordable soutient les infrastructures communautaires à travers le développement de nouveaux terrains à bâtir et la création d'emplois dans les communautés. L'initiative appuie également le renforcement des capacités au sein des organisations communautaires et chez les individus à travers le développement des compétences.

Nous prévoyons une réponse positive du gouvernement fédéral. Les 530 nouvelles unités d'habitation éconergétiques prévues réduiront les besoins impérieux en matière d'habitation et fourniront plus de logements abordables à nos résidents.

### Consolidation des programmes

Le personnel affecté à l'élaboration et à la mise en place des programmes à la Société d'habitation des TNO a consacré beaucoup de temps et de ressources pour revoir les nombreux programmes qui offrent de l'aide en matière d'accession à la propriété. Cet examen a porté sur la rationalisation et la conception de programmes plus conviviaux tant pour les clients que pour le personnel. Les nouveaux programmes présentent une plus grande flexibilité dans leur application. La réduction du nombre de programmes au

moyen d'une consolidation étendue se traduit par la capacité de servir un plus grand nombre de clients sans, pour autant, sacrifier l'aide au logement destinée aux résidents dans le besoin. Les besoins particuliers de certains groupes, comme les aînés et les personnes handicapées, continueront à être satisfaits en vertu de la consolidation des programmes.

Puisque la SHTNO entre dans sa quatrième décennie d'activités, une restructuration de son portefeuille de programmes est requise en fonction de sa nouvelle orientation. La consolidation proposée des programmes en matière d'habitation tient compte également des changements qui surviennent dans l'ensemble des TNO, comme l'autonomie gouvernementale et l'autonomisation communautaire, afin d'assurer une transition en douceur vers des systèmes de prestation communautaires dans l'avenir.

La nature progressive ou étagée de la consolidation des programmes d'habitation est conçue pour faciliter la réussite des résidents qui souhaitent atteindre une autonomie quant à la satisfaction de leurs besoins en matière de logement.

La consolidation des programmes sera ciblée au cours de la prochaine année à la suite d'un essai pilote qui sera, souhaitons-le, couronné de succès.



## Accès à des terrains adéquats pour le développement du logement

La disponibilité de terrains à bâtir additionnels pour la construction résidentielle est essentielle à l'Initiative en matière de logement abordable. Il existe une importante pénurie de terrains à bâtir dans les communautés des TNO. En collaboration avec le ministère des Affaires municipales et communautaires, la Société d'habitation des TNO mènera des consultations auprès de communautés en matière de régimes fonciers et d'aménagement des terres dans un effort visant à créer des initiatives et des partenariats qui soutiennent le développement de nouveaux terrains à bâtir adéquats.

Le soutien des communautés en ce qui concerne les droits d'occupation pour de nouveaux terrains à bâtir et le développement de lots additionnels avant le début des travaux de construction est essentiel au succès des nouvelles unités d'habitation. La SHTNO continuera de travailler avec les communautés pour développer des terres et créer des instruments relatifs aux droits d'occupation en vue de la construction.

## École de gestion communautaire

La SHTNO participe à l'École de gestion communautaire qui fait partie du ministère des Affaires municipales et communautaires du GTNO. La Société contribue aux cours de formation en développement du logement qui s'adressent à des gestionnaires de logements, à des gestionnaires adjoints de logements, à des agents des relations avec les locataires et des agents d'entretien de logements. Des organismes locaux d'habitation ont embauché des gens qui ont reçu une certification après avoir suivi des cours. De plus, la SHTNO fournit une aide financière à l'École de gestion communautaire.

## Activités de recherche et de développement

Le personnel de la SHTNO continue de travailler à l'interne et de soutenir le secteur privé pour élaborer des normes avancées de construction et d'efficacité énergétique pour les résidents des TNO à travers la recherche et le développement.

Voici des exemples de projets entrepris durant l'année financière 2005-2006.

- La SHTNO a réagi favorablement à une demande d'expertise technique durant la phase de conception d'un produit innovateur adapté au climat du Nord.

- Une étude préliminaire visant à déterminer la viabilité économique de la conversion au chauffage électrique d'une résidence de Fort Smith qui chauffait au mazout a été entreprise par le personnel technique de la Société d'habitation des TNO avec l'aide de l'Arctic Energy Alliance. Il est ressorti de cette étude qu'il est plus rentable de chauffer au mazout qu'à l'électricité en raison des prix actuels de ces deux sources d'énergie.
- Des représentants de la SHTNO ont rencontré les dirigeants d'Earthcel, un fabricant de panneaux isolés avec de la mousse. Des informations additionnelles sur les spécifications de la conception et l'efficacité énergétique ont été requises pour ce système de construction innovateur.
- Le potentiel de systèmes de chauffage résidentiel à haut rendement a été étudié aux fins de leur utilisation aux TNO. Trois systèmes ont été installés à Hay River à des fins d'évaluation et de comparaison avec des systèmes de chauffage plus conventionnels.
- Le remplacement de dix poêles de chauffage Monitor par des poêles Toyo à haut rendement énergétique a été réalisé dans des unités d'habitation pour personnes âgées, à Aklavik. Des données sur les taux de consommation des carburants sont recueillies à des fins d'analyse.
- Un projet de recyclage de l'eau grise est réalisé avec l'aide d'un scientifique canadien reconnu mondialement qui travaille avec un consultant local. Leur objectif est de développer un système de recyclage qui permettra non seulement de réduire le coût de l'eau pour la SHTNO, mais aussi d'accroître la quantité d'eau disponible aux locataires.
- La Société d'habitation des TNO participe à un groupe de travail du Comité de coordination de l'énergie du GTNO afin d'élaborer un rapport de décision du Conseil de gestion financière sur des mesures de gestion de la demande d'énergie. Le rapport de décision vise à recommander des mesures efficaces immédiates afin de réduire la consommation d'énergie à la suite des récentes augmentations du coût de l'énergie.

## PROGRAMMES ET PROJETS



Pour s'assurer que les résidents des TNO ont accès à des logements sécuritaires, adéquats et abordables, la Société d'habitation des TNO a fourni une variété de programmes aux résidents admissibles durant l'année financière 2005-2006.

### Programmes offerts par la SHTNO :

- Le programme d'aide accrue au versement initial fournit au client le versement initial pour construire ou acheter une maison. Pour les propriétaires actuels, l'aide au versement initial peut être utilisée pour réparer ou agrandir la maison qu'ils possèdent. Les clients peuvent obtenir des sommes d'argent additionnelles auprès d'une institution financière.
- Le programme de logement indépendant aide les personnes à faibles revenus des communautés admissibles à obtenir une modeste maison ou à effectuer des réparations à leur maison actuelle.
- Le programme de réparation domiciliaire pour personnes âgées aide ces dernières à effectuer les réparations nécessaires à leur maison. Le fait d'avoir une maison sécuritaire aide les personnes âgées à préserver un style de vie indépendant.
- La vente de trousse de matériaux de construction de maisons aide les clients en ce qui concerne l'organisation et la livraison de matériaux de construction.
- Le programme pour les personnes âgées vivant dans une modeste maison dans la nature accorde une modeste demeure pour les gens qui désirent mener un style de vie traditionnel et vivent en dehors des limites des communautés.
- Le projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées fournit une aide financière aux clients pour effectuer des services d'entretien annuel et des réparations mineures à leur unité.
- Le projet de vente de logements sociaux aide les clients à acheter leur unité de logement social et à devenir propriétaires.
- Le projet de réparation de fondations sur pilotis aide les clients qui ont une maison avec des fondations sur pilotis à effectuer des réparations pour rétablir l'intégrité structurale des fondations.
- Le programme de garantie de prêt de la Société d'habitation des TNO offre aux banques et autres institutions financières une garantie de prêt au nom des clients qui ont l'intention d'acheter ou de construire une maison, ou encore de réparer la maison qu'ils possèdent.
- Le programme de garantie de prêts aux promoteurs immobiliers offre un financement provisoire sous forme de garantie de prêts auprès des institutions de prêt afin de soutenir et de promouvoir le développement de la construction résidentielle aux TNO.
- Le programme de logement social fournit des logements subventionnés aux personnes ou aux familles qui connaissent des besoins impérieux. Le logement social comprend des unités pour les familles, les personnes seules, les personnes handicapées et les personnes âgées. Les unités appartiennent à la SHTNO ou sont louées à des propriétaires du secteur privé.
- Le refinancement du portefeuille d'hypothèques de la SHTNO contribue à minimiser la dépendance à l'égard du gouvernement et encourage les résidents qui veulent accéder à la propriété à chercher un financement auprès d'une institution financière.



## Partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

- L'Entente sur le logement social constitue un arrangement de financement à long terme entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation des TNO pour défrayer les coûts d'exploitation et d'amortissement du portefeuille de logements sociaux.
- Annoncé en 2001, le programme de logements abordables, qui a fourni aux TNO un financement limité sur une période de trois ans, a pris fin durant l'année financière 2005-2006.

### Programmes de rénovation :

- Le programme de logements adaptés pour les personnes âgées accorde de l'aide financière aux clients pour effectuer des adaptations mineures à leur maison.
- Le programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants accorde de l'aide financière aux propriétaires à bas revenus qui doivent effectuer des réparations à leur maison.
- Le programme de réparations urgentes aide les clients à effectuer des réparations requises pour que la maison puisse être occupée en toute sécurité.
- Le programme d'amélioration des refuges fournit de l'aide financière pour effectuer des réparations et des améliorations aux abris pour les victimes de violence familiale.

## NOS PROGRAMMES À L'ŒUVRE

Chaque année, les bureaux de district de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest fournissent des ressources de fonctionnement en tant que composantes des systèmes de gestion de la Société. Des discussions sont entreprises avec les représentants des communautés afin de déterminer leurs besoins en matière d'habitation et la meilleure façon d'allouer les fonds pour répondre le mieux possible à ces besoins. La mise en application annuelle des programmes aide à identifier les besoins de logements et les clients potentiels par communauté et par district.

Voici un sommaire détaillé des programmes offerts aux résidents des TNO pour les aider à améliorer leur habitation et répondre à leurs besoins. En bref, la SHTNO a réalisé 1000 projets qui ont totalisé environ 28.5 millions de dollars.

Certains ménages ont bénéficié de plus d'un programme. Par exemple, un ménage a pu recevoir une aide en vertu du projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées et du programme de réparation domiciliaire pour personnes âgées.

### Bureau de district du Sahtu, Norman Wells

Le bureau du district du Sahtu fournit des programmes de logements et des infrastructures aux communautés de Norman Wells, Fort Good Hope, Colville Lake, Deline et Tulita. Au total, 154 projets achevés ont apporté de l'aide à des ménages dans le besoin. Les 6 184 000 \$ attribués à ces projets ont produit des activités économiques et amélioré les infrastructures communautaires. Voici une ventilation des projets par programme et par infrastructure.

29	Projet de fonctionnement et modernisation
60	Projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées
33	Programme de logement indépendant
4	Programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées
2	Programme de réparations urgentes
7	Programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants
2	Programme de réparation domiciliaire (pour les personnes handicapées)
5	Programme de logement social
8	Unités du projet de logements du marché
3	Construction de nouvelles maisons
1	Programme d'aide accrue au versement initial



### Bureau du district du Slave Sud, Hay River

Le bureau du district du Slave Sud fournit des programmes de logements et des infrastructures aux communautés de Hay River, Fort Smith, Fort Providence, Hay River Reserve, Fort Resolution, Lutsel K'e, Entreprise et Kakisa. Au total, 232 projets achevés ont apporté de l'aide à des ménages dans le besoin. Les 6 369 000 \$ attribués à ces projets ont produit des activités économiques et amélioré les infrastructures communautaires. Voici une ventilation des projets par programme et par infrastructure.

80	Projet de fonctionnement et modernisation
87	Projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées
27	Programme de logement indépendant
8	Programme d'aide accrue au versement initial
17	Programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées
7	Programme de réparations urgentes
2	Programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants
3	Projet d'accès aux métiers de la construction
1	Construction de nouvelle maison – unité spec

### Bureau du district du Slave Nord, Yellowknife

Le bureau du district du Slave Nord fournit des programmes de logements et des infrastructures aux communautés de Behchoko, Wekweeti, Gameti, Wha Ti, Yellowknife, Dettah et N'dilo. Au total, 280 projets achevés ont apporté de l'aide à des ménages dans le besoin. Les 3 840 000 \$ attribués à ces projets ont produit des activités économiques et amélioré les infrastructures communautaires. Voici une ventilation des projets par programme et par infrastructure.

104	Projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées
108	Programme de logement indépendant
9	Programme d'aide accrue au versement initial
11	Programme de garantie de bail
19	Programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées
5	Programme de réparations urgentes
7	Programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants
1	Programme de réparation domiciliaire (pour les personnes handicapées)
8	Programme de logement social
4	Projet de logements du marché
4	Construction de nouvelles maisons – unités spec



### Bureau du district du Nahendeh, Fort Simpson

Le bureau du district du Nahendeh fournit des programmes de logements et des infrastructures aux communautés de Fort Simpson, Wrigley, Fort Liard, Nahanni Butte, Jean Marie River et Trout Lake. Au total, 99 projets achevés ont apporté de l'aide à des ménages dans le besoin. Les 3 336 000 \$ attribués à ces projets ont produit des activités économiques et amélioré les infrastructures communautaires. Voici une ventilation des projets par programme et par infrastructure.

27	Projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées
15	Projet de fonctionnement et modernisation
18	Programme de logement indépendant
1	Programme d'aide accrue au versement initial
7	Programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées
22	Programme de réparations urgentes
8	Programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants
1	Programme d'aide hypothécaire

### Bureau du district du Beaufort Delta, Inuvik

Le bureau du district du Beaufort Delta fournit des programmes de logements et des infrastructures aux communautés d'Inuvik, de Tuktoyaktuk, Sachs Harbour, Paulatuk, Ulukhatok (Holman), Akalvik, Fort McPherson et Tsiigetchic. Au total, 275 projets achevés ont apporté de l'aide à des ménages dans le besoin. Les 8 753 000 \$ attribués à ces projets ont produit des activités économiques et amélioré les infrastructures communautaires. Voici une ventilation des projets par programme et par infrastructure.

100	Projet de fonctionnement et modernisation
89	Projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées
3	Programme de logement indépendant
11	Programme d'aide accrue au versement initial
21	Programme de réparations urgentes
19	Programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants
1	Programme de réparation domiciliaire (pour les personnes handicapées)
3	Programme de logements adaptés pour les personnes âgées
1	Projet de réparations de fondations sur pilotis
7	Programme pour les personnes âgées vivant dans une modeste maison dans la nature
1	Projet de logements du marché
16	Programme de logement social
3	Construction de nouvelles maisons – unités spec



## PHASE 2 DU PROJET DE LOGEMENTS DU MARCHÉ

La Société d'habitation des TNO a poursuivi la mise en œuvre de la phase 2 du projet de logements du marché durant l'année financière 2005-2006. La phase 2 est la dernière étape de cette initiative visant à fournir sur le marché, sur une période de deux ans, des unités de location non subventionnées abordables dans les petites communautés qui n'ont pas de marché de logements.

En 2003, le gouvernement des TNO a reconnu que le manque de logements locatifs non subventionnés dans les petites communautés qui n'ont pas de marché de logements constitue un obstacle au recrutement et au maintien en poste de professionnels requis dans ces collectivités. Devant ces besoins, la SHTNO a élaboré le projet de logements du marché pour réduire à court terme la rareté des logements locatifs à laquelle font face certaines communautés.

### Phase 2

La phase 2 du projet de logements du marché a consisté en la construction de dix duplex fabriqués en usine qui comprennent 20 chambres à coucher.

Ces logements locatifs ont été construits dans cinq communautés qui n'ont pas de marché de logements : Norman Wells (4 duplex); Akalvik (1 duplex); Behchoko (3 duplex); Tulita (1 duplex); et Wha Ti (1 duplex).

La température douce qu'on a connue durant l'hiver a eu des effets sur les conditions de la circulation routière et a empêché la livraison d'une unité de duplex. Lorsque la température le permettra, cette unité sera terminée à Wha Ti pendant l'hiver 2007.

### Intérêt manifesté par les communautés d'affaires

La Société d'habitation des TNO est fière de souligner que les activités de la phase 1 du projet en 2004-2005 ont suscité un intérêt chez les promoteurs du marché privé. Les résultats positifs de la disponibilité accrue de logements abordables dans les petites communautés où il n'y a pas de marché de logements ont été remarqués. Ils ont amené des promo-

teurs privés à envisager d'investir dans le développement de nouvelles unités d'habitation dans ces collectivités.



## PORTRAIT - KRIS SCHLAGINTWEIT



Kris Schlagintweit s'est installée dans le Nord après avoir obtenu un baccalauréat en architecture à l'Université de Toronto. Très rapidement, elle a vu le potentiel remarquable du Nord. Encore aujourd'hui, elle continue de le voir.

Kris a commencé à travailler pour la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, en 1993, aux services de construction de la Division des opérations, à Yellowknife. Elle a d'abord occupé le poste de directrice des services de construction. À titre de directrice de la conception, elle passe ses journées à évaluer les projets d'unités d'habitation proposés, à suggérer des modifications, à faire des recherches et à résoudre les problèmes de construction liés à l'efficacité énergétique et aux aspects pratiques propres aux logements des résidents du Nord. En assumant tous ses rôles, Kris apporte des perspectives précieuses aux programmes de construction de la SHTNO. Elle adore faire des séances de remue-méninges avec ses collègues. Elle considère que ces réunions créent une atmosphère de travail dynamique et génèrent un foisonnement d'idées au sein des services de construction de la Division des opérations.

Kris aime également voyager et travailler avec les communautés et les bureaux de district de la Société. Elle apprécie les défis posés par la construction des unités d'habitation et demeure convaincue qu'il est crucial pour elle de connaître la réalité des gens à qui les logements sont destinés. « Selon moi, la façon de relever les défis auxquels la Société d'habitation fait face est de passer du temps dans les communautés et avec les gens qui ont à cœur la construction de logements, comme les responsables des organismes locaux d'habitation et les employés des bureaux de district. »

Apporter des solutions de logements appropriées, c'est facile à dire, mais cela reste un défi de taille. Kris croit que le fait de travailler avec les membres des communautés pour concevoir et construire des

logements culturellement pertinents dans un milieu économique changeant aidera la Société à relever les défis en matière d'habitation dans le Nord.

Du strict point de vue de la construction, Kris estime que la Société d'habitation continuera à fournir des logements abordables à des familles et à construire de plus grandes installations, comme des résidences pour personnes âgées. « L'habitation est vraiment un des besoins essentiels. Le développement du plein potentiel des individus en tant que membres responsables de communautés commence véritablement avec la construction de logements convenables. »

Enfin, Kris apprécie la culture distinctive de la Société d'habitation des TNO. « Elle encourage des solutions innovatrices à tous les niveaux, ce qui rend le travail excitant et les employés motivés », conclut-elle.



## RECONNAISSANCE DES ÉTATS DE SERVICE

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est fière d'attirer, d'établir et de maintenir en poste un groupe d'employés solides et dévoués. Chaque année, cette réussite est célébrée grâce au programme de reconnaissance des états de service. Cette année, on a rendu hommage aux personnes suivantes pour leurs bons services.

Félicitations et merci! Nous apprécions vos nombreuses années de dévouement à l'emploi du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.

25 ans	Marshall Wilson, Siège social (Division des opérations)
20 ans	Glen Collins, Siège social (Division des opérations)
15 ans	Elaine Arnott, Siège social (Division de l'exécutif)
	Ioan Astle, Siège social (Division des programmes)
	Sheldon Grayston, Siège social (Division des finances)
10 ans	Kimberley Squires, Bureau du district du Nahendeh
	Loretta Hopkins, Bureau du district du Beaufort Delta
5 ans	Rudolf Mouthaan, Siège social (Division de l'informatique)
	Micheal Keohane, Bureau du district du Slave Nord
	Cheryl Kaglik, Bureau du district du Beaufort Delta
	Michael Scott Reid, Bureau du district du Beaufort Delta
	Doris Erasmus, Bureau du district du Nahendeh
	William Enge, Siège social (Division des politiques)







# ÉTATS FINANCIERS



## Discussion et analyse de la direction

La Société d'habitation des TNO a continué à élaborer et à mettre en oeuvre des stratégies qui reflètent la vision et la mission de la Société et à établir et promouvoir un marché de l'habitation durable, à la lumière d'un environnement en constant changement.

### Vision

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones afin de leur permettre de devenir responsables de leurs propres choix et de fournir des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents ont la possibilité d'avoir un logement offrant un style de vie sain, sûr, indépendant et digne.

### Mission

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, en partenariat avec tous les résidents et organismes communautaires des TNO, est responsable de la fourniture de logements adéquats, convenables et abordables. En assumant cette responsabilité, la Société d'habitation contribue au développement d'une industrie territoriale de l'habitation saine, qui a des répercussions positives sur les économies territoriales, régionales et locales.

### Mandat

Le mandat de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est d'aider les communautés à assumer le rôle de fournir un logement aux résidents et de contribuer au développement économique du Nord. Cela se fait en offrant du mentorat et de l'aide aux communautés dans les domaines de la recherche et des services techniques, de l'aide financière, du partage de l'information, de la formation et du développement économique.

### Points saillants et défis

En ce qui concerne ses réalisations, la Société d'habitation a remporté un certain nombre de succès et relevé des défis au cours de l'année qui vient de s'écouler. Les activités de construction de la Société ont compris 29 unités de logements sociaux, 13 logements du marché privé et 85 nouvelles unités pour propriétaires-occupants. Du financement a été accordé pour réparer 204 maisons un peu partout aux TNO. De même, 328 projets de fonctionnement et modernisation ont été financés pour améliorer ou rénover le parc de logements sociaux actuel.

La Société d'habitation a également poursuivi son programme de garantie de prêts pour aider les promoteurs du marché privé et aider au développement du marché de la location et de maisons offrant l'accès à la propriété. Plus de 11 millions \$ dans des garanties de prêts aux entreprises ont été inscrits aux livres comptables au 31 mars 2006. Les garanties sur le financement intérimaire aident les entreprises du secteur privé à construire ou améliorer les résidences à une seule ou à plusieurs unités pour louer ou pour le marché d'accès à la propriété.

Ces stratégies visent à fournir de l'aide vraiment nécessaire pour augmenter la capacité en matière d'habitation et garder le rythme avec le cycle actuel de l'expansion économique. La Société d'habitation continue de travailler avec le secteur privé dans le développement d'objectifs et de stratégies spécifiques pour contribuer à l'expansion du marché privé et établir un environnement qui suscite de nouvelles constructions d'habitations privées.

Durant l'année 2005-2006, le gouvernement fédéral a été sollicité pour fournir des fonds additionnels en matière de logements abordables. Nos préoccupations relatives à l'habitation ont été entendues, et la rencontre



des premiers ministres à Kelowna a abordé trois problèmes de logements auxquels les TNO sont confrontés. Il est prévu que le gouvernement fédéral fournira 50 millions de dollars pour la construction de nouveaux logements abordables aux TNO. Grâce à ses fonds, de nouvelles unités d'habitation seront construites dans toutes les communautés. Les logements seront construits en vertu de l'Initiative en matière de logement abordable présentée en décembre 2005 qui utilisera les nouveaux fonds fédéraux, ainsi que les fonds d'appariement du GTNO pour construire 530 unités d'habitation sur une période de trois ans à partir de 2006-2007.

Malgré le succès des programmes de la Société d'habitation et les unités d'habitation qui seront construites en vertu de l'Initiative en matière de logement abordable, il n'en demeure pas moins que des défis importants ont une incidence sur la capacité de la SHTNO d'aller de l'avant. Le premier défi est la disponibilité des terrains à bâtir. La Société possède un nombre limité de terrains adéquats à bâtir avec droits d'occupation. L'acquisition d'un nombre suffisant de terrains à bâtir pour atteindre les objectifs de construction de nouvelles unités d'habitation représentera un défi de taille. En reconnaissant cette réalité, la SHTNO s'est jointe au ministère des Affaires municipales et communautaires pour s'assurer que des terrains adéquats sont disponibles à des fins de construction de logements dans chaque communauté des Territoires du Nord-Ouest.

La Société continue de voir un manque grave de main-d'œuvre qualifiée dans les métiers. Alors que l'économie entre dans une phase d'expansion, en grande partie en raison de l'activité économique accrue dans les domaines minier, pétrolier et gazier, les coûts de construction continuent de grimper.

Le sondage des communautés de 2004 a indiqué que 2 260 ménages avaient besoin d'aide pour l'habitation, une diminution de 467 par rapport au sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation. Cela représente environ 16 % de tous les ménages des Territoires, soit un pourcentage près du taux national. Si l'on exclut Yellowknife, les communautés des TNO qui restent ont environ 22 % des familles dans le besoin – un pourcentage supérieur au taux national. Un autre sondage sera réalisé auprès des communautés à l'hiver 2008. Ses résultats permettront à la Société d'évaluer à nouveau l'allocation de ses ressources, d'élaborer des programmes d'habitation et de planifier de nouveaux projets et de nouvelles stratégies.

Le retrait total de financement fédéral pour de nouveaux logements sociaux a créé une grande contrainte sur la capacité du GTNO à répondre aux besoins de ses résidents en matière d'habitation. Comme le rapport de l'an dernier le soulignait, le financement du gouvernement fédéral pour le fonctionnement et l'entretien du parc existant de logements sociaux diminue et continuera de baisser sur une période de 34 ans, soit jusqu'en 2038, alors qu'il équivaudra à zéro. Cette aide financière réduite a débuté au cours de l'exercice 2003-2004 et se poursuit ainsi d'année en année.

## Aperçus Opérationnels – Dépenses Réelles en 2005/06

Financement	Dépenses de programme	Allocations	Particuliers desservis
Gouvernement territorial 55,4 M \$	Logements locatifs 55,8 M \$	Logements locatifs publics 2 300 unités	30 particuliers ayant des besoins spéciaux
Gouvernement fédéral 18,4 M \$	Programmes d'accès à la propriété 9,0 M \$	Programme de garantie de bail 74 unités	582 particuliers célibataires non âgés
Locations 4,0 M \$	Administration de la SHTNO 19,4 M \$	Organismes sans but lucratif, coopératives 612 unités	Familles à faible revenu 1 807 particuliers
Autres 7,2 M \$	—	Logements du marché privé 73 unités	567 personnes âgées
—	—	—	73 particuliers non subventionnés
<b>Financement total</b> <b>\$ 85.0 M</b>	<b>Dépenses totales</b> <b>\$ 84.2 M</b>	<b>Total des unités</b> <b>3,059</b>	<b>Total des particuliers</b> <b>3,059</b>

### Situation financière

La situation financière de la Société est demeurée forte en 2005-2006. La Société continue de maintenir des mouvements positifs de trésorerie et une valeur au comptant positive, de même qu'un solide fonds de roulement. Cela est nécessaire pour s'assurer que les obligations futures seront satisfaites, en particulier celles reliées à l'escalade des coûts de construction, et pour atténuer les risques financiers associés aux hypothèques de tiers que la Société administre au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La Société verse des indemnités et exonère de toute responsabilité la SCHL pour tout risque associé à ces hypothèques, en vertu de l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL.

En 2005-2006, l'actif total de la Société s'est accru de 6,9 millions de dollars, ce qui correspond à une augmentation de 4 %. Cette croissance est principalement attribuable à une augmentation des investissements dans les projets d'habitation de l'ordre de 5,3 millions de dollars, y compris des logements locatifs publics pour des célibataires et de nouvelles personnes âgées, ainsi que les unités construites dans le cadre du nouveau programme de garantie de bail qui pourraient être vendues à nos clients.

La dette à long terme de la Société a diminué de 5,3 millions de dollars en 2005-2006, du fait que les hypothèques avec la SCHL ont commencé à échoir et qu'elles continueront à échoir à un rythme accéléré au cours des dix prochaines années.

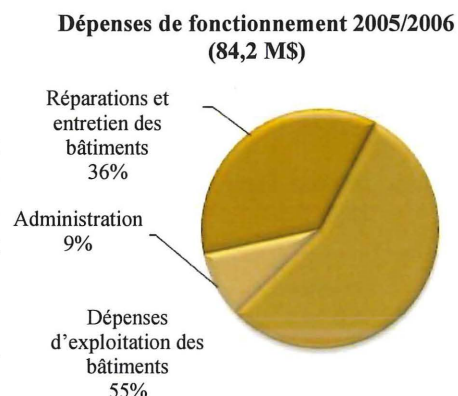
### Consolidation

Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2005, la note d'orientation n° 15 concernant la comptabilité, intitulée « Consolidation des entités à détenteurs de droits variables », émise par l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA), a fait en sorte que les organismes locaux d'habitation (OLH) sont consolidés avec les états financiers de la Société. L'incidence de la consolidation est présentée dans la note 3 des états financiers consolidés.



## Dépenses de fonctionnement

En 2005-2006, les dépenses totales de fonctionnement ont été de 84,2 millions de dollars, en hausse de 1,7 % par rapport à l'année précédente. Les dépenses d'exploitation des bâtiments associées à nos programmes locatifs ont représenté 55 % de tous les coûts et continuent de constituer la majeure partie du budget de la Société. Parmi les principales composantes des dépenses d'exploitation des bâtiments, mentionnons celles-ci : services publics, taxes et baux immobiliers, intérêt sur la dette, amortissement et services de gestion immobilière au niveau communautaire. Ces dépenses d'exploitation soutiennent environ 3 000 unités subventionnées par la Société en logements sociaux et 73 unités de logement du marché privé additionnelles.

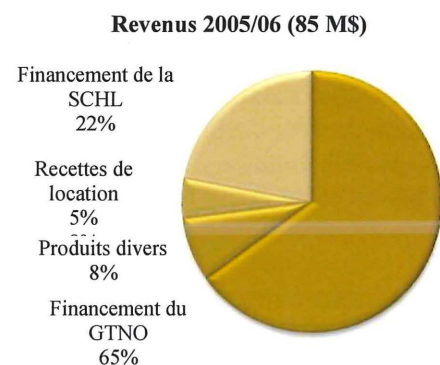


Le graphique indique que les réparations et l'entretien des bâtiments constituent la deuxième plus importante composante des dépenses de fonctionnement de la Société. Les dépenses de 30,2 millions de dollars incluent les réparations et l'entretien courants, les mises à niveau apportées en vertu du programme de modernisation et d'amélioration afin de maximiser la vie utile de ces unités, ainsi que la provision pour subventions et contributions aux propriétaires afin de soutenir de nouveaux logements privés et l'amélioration du parc de logements existants.

La Société a également consacré 7,4 millions de dollars à l'administration du siège social pour la prestation de services de soutien aux districts, aux organisations communautaires d'habitation et à nos clients dans la prestation de nos programmes et services de logement.

## Revenus

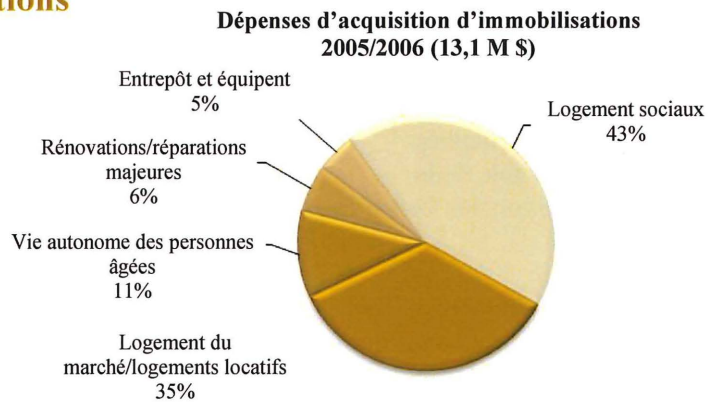
En 2005-2006, la Société a eu des revenus de 85 millions de dollars. Le financement de 55,4 millions de dollars du gouvernement des TNO a été réparti comme suit : une contribution de 18,2 millions de dollars du GTNO; 32 millions de dollars en subventions aux logements locatifs publics du ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation; et 5,2 millions de dollars pour l'amortissement du fonds d'immobilisations reporté. Les contributions fédérales, fournies en vertu de l'Entente sur le logement social conclu avec la SCHL, ont été considérablement réduites, passant de 33,5 millions de dollars à 18,4 millions de dollars. Cet écart d'environ 15 millions de dollars est maintenant comblé par le GTNO et fourni à la Société par le ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation sous forme de subventions au logement social que la Société administre en son nom dans le cadre des coûts permanents du programme de logement social.



Parmi les autres revenus, mentionnons le recouvrement de subventions relié à notre portefeuille d'hypothèques, des gains à la cession d'immobilisations corporelles, des revenus de placement, des intérêts hypothécaires et divers autres produits et recouvrements.

### Dépenses d'acquisition d'immobilisations

La Société continue de faire des investissements dans des immobilisations en remplaçant des unités de logement désuètes par de nouvelles unités, en rénovant et en améliorant la vie utile de son parc de logements existants. En 2005-2006, les dépenses totales en immobilisations ont été de 13,1 millions de dollars, soit une hausse de 24 % par rapport aux dépenses totales en immobilisations de 10,6 millions de dollars en 2004-2005.



### Radiations

Arriérés de locataires

Nom de Client	Montant
Deline	
Tetso, Patrick	10 125 \$
	<b>10 125 \$</b>
Fort Simpson	
Bain, William	1 220 \$
Lafferty, Tina and Michael	3,700
Sibbeston, Cheryl	203
Corneille, Edward	2,797
Yendo, Brenda	44
	<b>7 964 \$</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 089 \$</b>



## Responsabilité de la Direction Concernant l'Information Financière

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

Les états financiers consolidés ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité de l'information financière présentée dans les états financiers. Les états financiers comprennent, le cas échéant, des montants qui sont fondés sur le jugement et des estimations établies avec soin par la direction à partir des renseignements disponibles.

La direction tient des livres de comptes, des dossiers, des contrôles financiers et de gestion, des systèmes d'information, et elle a instauré des pratiques de gestion. Ces outils sont destinés à donner l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que les actifs sont protégés et contrôlés et que les opérations sont effectuées conformément à la Loi sur la gestion des finances publiques, à la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest ainsi qu'aux politiques de la Société. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux lois applicables et en vertu de saines pratiques d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

La vérificatrice générale du Canada effectue une vérification indépendante et objective en vue d'exprimer une opinion sur les états financiers de la Société. Elle détermine également si les opérations dont elle a pris connaissance au cours de sa vérification sont conformes, à tous les égards importants, aux dispositions législatives spécifiées.

Le président et le directeur général,



Jeff Polakoff

Le chef des finances,  
Finances et services intégrés



J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA

Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest)  
Le 14 août 2006



Auditor General of Canada  
Vérificatrice générale du Canada

## Rapport du Vérificateur

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

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2006 et les états consolidés des résultats, de l'avoir et des flux de trésorerie 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 du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. 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 et 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 consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2006 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis, compte tenu de l'application rétroactive du changement apporté à la méthode de comptabilisation des entités à détenteurs de droits variables expliquée à la note 3 afférente aux états financiers, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

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

Pour la vérificatrice générale du Canada,

Guy LeGras, CA  
directeur principal

Edmonton, Canada  
Le 14 août 2006



SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST  
 Bilan consolidé  
 31 mars 2006 (en milliers)

	<u>2006</u>		<u>2005</u> <u>redressé</u> (note 3)	
<b><u>ACTIF</u></b>				
À court terme				
Encaisse	9 892	\$	3 708	\$
Placements à court terme (note 4a)	13 928		11 193	
Débiteurs (note 5)	3 545		8 661	
Créances sur le gouvernement (note 6)			1 288	
Charges payées d'avance	212		259	
	<u>27 577</u>		<u>25 109</u>	
Placements à échéance déterminée (note 4b)	<u>6 393</u>		<u>7 383</u>	
Investissements dans des projets d'habitation				
Terrains et bâtiments (note 7a)	140 005		135 054	
Prêts hypothécaires (note 7b)	3 806		3 416	
	<u>143 811</u>		<u>138 470</u>	
Immobilisations corporelles (note 8)	<u>4 769</u>		<u>4 684</u>	
	<u>182 550</u>	\$	<u>175 646</u>	\$
<b><u>PASSIF</u></b>				
À court terme				
Créditeurs (note 9)	13 976	\$	13 840	\$
Tranche de la dette à long terme et des baux de location-acquisition échéant à moins d'un an	5 892		5 514	
	<u>19 868</u>		<u>19 354</u>	
Dette à long terme (note 10)	74 999		80 345	
Obligation en vertu de contrats de location-acquisition (note 11)	8 235		8 780	
Avantages sociaux futurs (note 12)	2 168		1 964	
Apports de capital reportés (note 13)	67 620		58 803	
	<u>172 890</u>		<u>169 246</u>	
<b><u>AVOIR</u></b>				
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	9 660		6 400	
	<u>182 550</u>	\$	<u>175 646</u>	\$
Éventualités et engagements (notes 17 et 18)				

Approuvé par la direction :

Le président et le directeur général,



Le chef des finances,



Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST  
 État consolidé des résultats  
 Exercice terminé le 31 mars 2006 (en milliers)

	2006		2005 redressé	
				(note 3)
<b>Charges</b>				
Programmes de logements locatifs				
Services publics, taxes et locations de terrains	15 216	\$	14 785	\$
Réparations, entretien et autres frais	13 847		13 284	
Intérêt sur la dette à long terme	8 991		9 509	
Amortissement	7 461		7 236	
Contributions pour le logement social	6 253		5 652	
Loyers	2 970		2 766	
Contributions pour le logement du marché privé	1 094		1 170	
Programmes d'accès à la propriété				
Subventions et contributions aux propriétaires	5 787		6 625	
Provision pour prêts hypothécaires douteux	3 187		1 286	
Subventions des prêts hypothécaires après sommes recouvrées	□		1 911	
Administration (note 14)	19 392		18 621	
	<u>84 198</u>		<u>82 845</u>	
<b>Produits et sommes recouvrées</b>				
Produits de location	4 058		3 468	
Subventions après recouvrements	2 747		□	
Autres produits et sommes recouvrées	1 691		1 572	
Gain à la cession d'immobilisations corporelles	1 455		1 478	
Revenus de placement	776		794	
Intérêts hypothécaires	270		217	
Subventions recouvrées de l'exercice précédent	176		57	
	<u>11 173</u>		<u>7 586</u>	
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	<u>73 025</u>		<u>75 259</u>	
<b>Apports des gouvernements</b>				
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 6)	50 220		40 632	
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 15)	18 365		33 466	
Amortissement des apports de capital reportés (note 13)	5 229		3 600	
	<u>73 814</u>		<u>77 698</u>	
Apports nets de l'exploitation	<u>789</u>	\$	<u>2 439</u>	\$



## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État consolidé de l'avoir

Exercice terminé le 31 mars 2006 (en milliers)

	<u>2006</u>		<u>2005 redressé (note 3)</u>	
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au début de l'exercice	6 400	\$	2 015	\$
Effet du changement de méthode comptable (note 3)	-		(228)	
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au début de l'exercice, redressé	6 400		1 787	
Apports nets de l'exploitation	789		2 439	
	7 189		4 226	
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest				
Acquisition d'immobilisations non amortissables	2 183		1 905	
Remboursement du capital de la dette à long terme	288		269	
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice	<u>9 660</u>	\$	<u>6 400</u>	\$

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST  
 État consolidé des flux de trésorerie  
 Exercice terminé le 31 mars 2006 (en milliers)

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
		<b>redressé</b>
		(Note 3)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>		
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	53 274	\$ 42 023 \$
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	18 914	29 635
Produits de location	4 189	3 866
Divers produits et sommes recouvrées	2 446	2 379
	<u>78 823</u>	<u>77 903</u>
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Exploitation des associations et offices locaux d'habitation	(28 816)	(26 844)
Administration	(15 369)	(16 351)
Intérêts sur la dette à long terme	(8 981)	(9 520)
Réparations, entretien et autres frais	(8 518)	(8 364)
Subventions et contributions aux propriétaires	(3 955)	(6 305)
Contributions pour le logement social	(3 329)	(5 542)
Subventions des prêts hypothécaires	(1 695)	(3 387)
Contributions pour le logement du marché privé	(1 047)	(1 170)
	<u>(71 710)</u>	<u>(77 483)</u>
Rentrées de fonds nettes liées aux activités d'exploitation	<u>7 113</u>	<u>420</u>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		
Apports du gouvernement affectés aux immobilisations	15 822	12 962
Apports de la SCHL affectés au remboursement des emprunts	4 253	3 831
Remboursement de la dette à long terme et des locations-acquisitions	(5 514)	(5 010)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de financement	<u>14 561</u>	<u>11 783</u>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		
Paiements hypothécaires reçus	841	847
Produits de la vente d'immobilisations	4 538	3 379
Achat d'immobilisations	(19 124)	(13 585)
Vente (achat) de placements à échéance déterminée	990	(3 323)
Vente (achat) de placements à court terme	(2 735)	1 699
Sorties de fonds nettes liées aux activités d'investissement	<u>(15 490)</u>	<u>(10 983)</u>
Augmentation nette de l'encaisse	6 184	1 220
Encaisse au début de l'exercice	<u>3 708</u>	<u>2 488</u>
Encaisse à la fin de l'exercice	<u>9 892</u>	<u>\$ 3 708 \$</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.



## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2006 (en milliers)

**1. BUT DE L'ORGANISME**

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société) est une société d'État territoriale, constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* (la *Loi*). La Société est exemptée de l'impôt sur les bénéfices, mais est assujettie à la taxe sur les produits et services.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés ont la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener une vie saine, sécuritaire, indépendante et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (le gouvernement) accorde un financement à la Société en vertu de l'article 20 de la *Loi*. Selon les dispositions de la *Loi*, la Société dépend, soit directement, soit indirectement par la voie de garanties, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation et les projets d'immobilisations.

**2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES**

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

**Consolidation**

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de la Société et, comme l'exige la Note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables*, publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (voir la note 3), les comptes des associations et des offices locaux d'habitation (AOLH), qui sont des entités à détenteurs de droits variables (EDDV) dont les risques d'exploitation sont assumés par la Société.

La consolidation exige la compilation ligne par ligne des comptes. Cependant, les frais d'administration et le coût de financement de l'exploitation des AOLH ne sont pas faciles à obtenir. Par conséquent, ils sont présentés en un seul montant dans l'état consolidé des flux de trésorerie et dans la note 14. Les soldes et les opérations entre entités ont été éliminés des chiffres consolidés.

**Contributions pour le logement social**

Les logements dont la Société est propriétaire sont exploités par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des bandes en vertu d'ententes. Les opérations des associations et des offices locaux d'habitation sont entièrement consolidées dans les présents états financiers conformément à la convention comptable sur la consolidation. La Société verse également, en vertu d'ententes semblables, des contributions aux municipalités et aux bandes, pour leurs besoins d'exploitation annuels, qui sont présentées après déduction des loyers perçus. Elle comptabilise les contributions qu'elle a convenues selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

## 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces dépenses sont comptabilisées d'après les coûts réels ou estimatifs engagés par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

### Comptabilisation des produits

Les apports reçus du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation sont comptabilisés comme produits dans l'exercice pour lequel ils sont approuvés. La partie des apports qui est utilisée pour acheter des immobilisations amortissables est comptabilisée comme apports de capital reportés et est amortie selon la même méthode et sur la même période que les immobilisations connexes. Les apports du gouvernement tenant lieu de subventions pour les immobilisations amortissables sont aussi comptabilisés comme apports reportés. La partie des apports utilisés pour les immobilisations non amortissables et le remboursement du principal de la dette à long terme est créditée à l'avoir dans l'exercice où les dépenses sont engagées.

La Société reçoit des apports par l'entremise du ministère de l'Éducation, de la Culture et de l'Emploi en vertu d'une entente de contribution. Ces apports sont comptabilisés comme produits dans l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports utilisés pour le remboursement d'emprunts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à l'amortissement annuel de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Les apports fournis par la SCHL en vertu de l'entente relative au programme de logements abordables sont crédités aux coûts en capital des logements construits en vertu du programme.

### Placements

Les placements à court terme sont évalués au moindre du coût et de la valeur de marché. Ils sont investis dans un portefeuille de titres sur le marché monétaire et ne sont pas considérés comme des équivalents de trésorerie. Les placements à échéance déterminée sont évalués au coût; les pertes non réalisées sont comptabilisées seulement au moment où on constate une baisse permanente de la valeur des placements. Les intérêts créditeurs sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

### Investissements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la Société par la SCHL ou le gouvernement étaient présentés à leur valeur comptable respective au moment du transfert. On considérerait qu'il s'agissait d'une estimation raisonnable du coût. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Les constructions en cours et les logements en vente, y compris les montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien, sont comptabilisés au moindre du coût et de la valeur de réalisation estimative. Les matériaux de construction sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette.



## 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Les logements sociaux et les logements du marché privé sont comptabilisés comme contrats de location-acquisition lorsque la Société conclut des baux en vertu desquels elle assume les risques et les avantages de la propriété. Dans ce cas, le coût de l'actif représente la valeur actualisée nette des loyers minimaux exigibles et est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail. Les obligations comptabilisées au titre des contrats de location-acquisition sont réduites par les loyers après déduction de l'intérêt théorique et des frais accessoires. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt sur la dette à long terme.

L'amortissement des logements sociaux, des locations-acquisitions et des logements du marché privé est calculé selon la méthode de l'amortissement dégressif au taux annuel de 5 %. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

Les logements à vendre et les constructions en cours ne sont pas amortis.

### Investissements dans des projets d'habitation — prêts hypothécaires

#### a) Subventions des prêts hypothécaires

Conformément au paragraphe 44(1) de la *Loi*, la Société subventionne le principal et les intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction des revenus des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et sont comptabilisées comme subventions des prêts hypothécaires.

Par conséquent, le solde des prêts hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements futurs qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux. Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, qui découlent de la variation des revenus des créanciers hypothécaires, sont comptabilisés dans l'exercice où les changements se produisent.

#### b) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés comme douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts dans un délai raisonnable. Un prêt hypothécaire est considéré comme douteux quand les versements sont en retard de six mois. Une provision est établie pour réduire la valeur comptable des hypothèques expressément identifiées comme douteuses à leur valeur de réalisation estimative.

Toute variation initiale ou ultérieure de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

#### c) Intérêts hypothécaires créditeurs

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, l'intérêt n'est plus comptabilisé. Par la suite, les intérêts créditeurs sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après le recouvrement des sommes radiées pour pertes sur prêts et de la provision pour prêts douteux.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût après amortissement. L'amortissement est calculé selon les méthodes et aux taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts et immeubles à bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

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

## 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

### Régime de retraite de la fonction publique

Les employés participent au Régime de retraite de la fonction publique (le Régime) administré par le gouvernement du Canada. Les cotisations de la Société représentent le coût entier en tant qu'employeur. Ce montant est un multiple des cotisations des employés et peut fluctuer dans le temps, selon les résultats du Régime. Les cotisations de la Société sont passées en charges au cours de l'exercice au cours duquel les services sont rendus et représentent l'obligation totale au titre du Régime de retraite. La Société n'est pas tenue de combler le déficit actuariel du Régime.

### Avantages sociaux futurs

Conformément à leurs conditions d'emploi, les employés accumulent des congés et des indemnités de départ et de déménagement en fonction de leurs années de service. Ces avantages sont versés à la démission, au départ à la retraite ou au décès de l'employé. Les coûts de ces avantages, qui ont été déterminés à partir des meilleures estimations de la direction, sont comptabilisés au fur et à mesure que les employés fournissent des services à la Société.

### Incertitude relative à la mesure

Pour préparer ses états financiers, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants présentés dans les états financiers et les notes complémentaires. Les résultats réels pourraient différer de beaucoup de ces estimations. Les estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation des provisions pour prêts hypothécaires et des subventions des prêts hypothécaires; les avantages sociaux futurs; et la répartition des coûts d'administration des programmes de logements sociaux pour la SCHL.

## 3. CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

### Consolidation des entités à détenteurs de droits variables

Le 1<sup>er</sup> avril 2005, la Société a adopté la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables*, publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, qui exige la consolidation de certaines entités sur lesquelles le contrôle s'exerce autrement que par la détention de la majorité des droits de vote. Ce changement de méthode comptable a été appliqué rétroactivement et les chiffres des exercices précédents ont été redressés.

Selon la NOC-15, les entités à détenteurs de droits variables (EDDV) sont des entités dont les capitaux propres ne sont pas suffisants pour financer leurs activités sans un soutien financier additionnel. Les associations et les offices locaux d'habitation (AOLH) sont des EDDV. Selon la note d'orientation, une entreprise doit consolider une EDDV lorsqu'elle est la principale bénéficiaire des pertes prévues et de la majorité des rendements résiduels prévus de l'entité. La Société est considérée comme la principale bénéficiaire des AOLH. En conséquence, les AOLH sont donc consolidés dans les états financiers de la Société.

La consolidation des AOLH dans les états financiers du 31 mars 2006 entraîne une augmentation de 3 525 \$ (3 397 \$ en 2005) de l'actif et de 3 843 \$ (3 443 en 2005) du passif, ainsi qu'une augmentation de 3 015 \$ (3 652 \$ en 2005) des produits et de 3 438 \$ (3 834 \$ en 2005) des charges. Elle fait augmenter les apports nets de l'exploitation de 423 \$ (182 \$ en 2005).



#### 4. PLACEMENTS

##### a) Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. En 2005, le portefeuille a rapporté des intérêts variant entre 1,25 % et 5,20 % en 2006 (1,00 % à 5,20 % en 2005). Tous les instruments détenus sont des obligations de premier rang dont le terme à courir moyen est de 36 jours (52 jours en 2005).

##### b) Placements à échéance déterminée

Émetteur	2006		2005
	Taux de rendement réel	Terme à courir	Valeur comptable
Gouvernement du Canada	3,28%	1 à 2 ans	1 031 \$
Société de fiducie	3,55%	1 à 3 ans	1 015
Gouvernement provincial	4,54%	1 à 9 ans	4 347
			<u>6 393 \$</u>
			<u>7 383 \$</u>

Le taux de rendement moyen de ce portefeuille en 2006 est de 4,17 % (4,26 % en 2005).

#### 5. DÉBITEURS

	2006	2005 re-dressé (note 3)
Créances clients	1 398 \$	1 826 \$
Loyers à recevoir	636	617
Créances sur des apparentés		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	147	52
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 364	6 166
	<u>3 545 \$</u>	<u>8 661 \$</u>

#### 6. CRÉANCES SUR LE GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2006	2005
Créances au début de l'exercice	1 288 \$	1 485 \$
Apports du gouvernement (crédits votés)	(35 971)	(54 160)
Subventions des loyers des logements sociaux reçues du ministère de l'Éducation, de la Culture et de l'Emploi	(32 054)	-
Apports reçus pour le remboursement du capital de la dette à long terme	288	269
Apports affectés aux immobilisations	16 229	13 062
Coût de l'exploitation financé par le GTNO	50 220	40 632
Créances à la fin de l'exercice	<u>- \$</u>	<u>1 288 \$</u>

Le gouvernement fournit un financement à la Société en vertu de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* que complète une entente sur les modalités financières. L'entente entre le gouvernement et la Société a été modifiée pour permettre à la Société de conserver les excédents d'exploitation cumulatifs et d'assumer les déficits d'exploitation. Par conséquent, le 31 mars 2006, la Société n'a plus de créance sur le gouvernement et ni gouvernement sur elle.

**7. INVESTISSEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION**
**a) Terrains et bâtiments**

	2006		2005	
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains	230 \$	- \$	230 \$	275 \$
Logements à vendre	3 920	-	3 920	4 853
Logements sociaux	182 905	80 789	102 116	100 167
Logements sociaux – locations □ acquisitions	11 033	3 852	7 181	7 875
Location-acquisition de logements	14 375	2 937	11 438	9 147
Logements du marché privé	6 462	773	5 689	5 604
Construction en cours	9 431	-	9 431	7 133
	<u>228 356 \$</u>	<u>88 351 \$</u>	<u>140 005 \$</u>	<u>135 054 \$</u>

**b) Prêts hypothécaires**

	2006	2005
Hypothèques portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	16 358 \$	13 081 \$
Moins : provision pour prêts hypothécaires douteux	(12 552)	(9 683)
	<u>3 806</u>	<u>3 398</u>
Prêts directs et prêts pour l'acquisition de terrains portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	768	818
Moins : provision pour prêts hypothécaires douteux	(768)	(800)
	<u>-</u>	<u>18</u>
	<u>3 806 \$</u>	<u>3 416 \$</u>

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 13 320 \$ (10 483 \$ en 2005). Il n'y a eu aucune radiation au cours de l'exercice (aucune en 2005).

La valeur comptable des prêts hypothécaires ne doit pas être comprise comme étant la valeur de réalisation au règlement immédiat des prêts à cause de l'incertitude qui entoure ce règlement.

**8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	2006		2005 redressé	
	Coût	Amortissement cumulé	Net	(note 3) Net
Entrepôts et bureaux	6 524 \$	3 063 \$	3 461 \$	3 256 \$
Mobilier et matériel de bureau	4 629	3 653	976	1 031
Améliorations locatives	657	325	332	397
	<u>11 810 \$</u>	<u>7 041 \$</u>	<u>4 769 \$</u>	<u>4 684 \$</u>



## 9. CRÉDITEURS

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>redressé</u> (note 3)
Fournisseurs	9 935 \$	10 237 \$
Dépôts de garantie	1 244	1 178
Prestations constituées pour congés des salariés (y compris ceux des AOLH, de 254 \$ (439 \$ en 2005))	823	1 065
Intérêts courus	460	470
Salaires et avantages	430	297
Loyer payé d'avance	70	90
Produits reportés	46	87
Sommes à payer à parties apparentées		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	968	416
	<u>13 976 \$</u>	<u>13 840 \$</u>

## 10. DETTE À LONG TERME

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (6,97 % en 2005). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	25 404 \$	26 053 \$
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les logements transférés en vertu de l'Entente sur le logement social, échéant entre 2006 et 2038, portant intérêt à des taux variant entre 2,78 % et 21,5 % (2,78 % et 21,5 % en 2005).	54 942	59 307
	80 346	85 360
Tranche comprise dans le passif à court terme	5 347	5 015
	<u>74 999 \$</u>	<u>80 345 \$</u>

Le capital et les intérêts à payer sur les prêts en cours sont les suivants :

	<u>Capital</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Total</u>
2007	5 347 \$	7 695 \$	13 042 \$
2008	5 109	7 156	12 265
2009	5 375	6 607	11 982
2010	5 074	6 062	11 136
2011	4 602	5 570	10 172
2012-2016	13 221	23 301	36 522
2017-2038	41 618	45 851	87 469

## 11. OBLIGATION EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 746 \$ par année en vertu de 15 contrats de location pour des unités de logement, qui ont été conclus pour appuyer les programmes de suppléments au logement social et des aînés, et trois contrats de location du marché privé. Ces baux sont fondés sur des taux d'intérêt théoriques variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2012 et 2023. Les loyers peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le loyer annuel.

	<u>Loyers minimaux futurs</u>	<u>Frais accessoires</u>	<u>Intérêt théorique</u>	<u>Obligation locative</u>
<b>À court terme</b>				
2007	1 746 \$	423 \$	778	\$ 545 \$
<b>À long terme</b>				
2008	1 746	423	729	594
2009	1 746	423	670	653
2010	1 746	423	611	712
2011	1 746	423	545	778
2012-2023	9 948	2 398	2 052	5 498
	<u>16 932</u>	<u>4 090</u>	<u>4 607</u>	<u>8 235</u>
<b>Total</b>	<u>18 678 \$</u>	<u>4 513 \$</u>	<u>5 385</u>	<u>\$ 8 780 \$</u>

## 12. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

### Prestations de retraite

La Société et tous les employés admissibles cotisent au Régime de retraite de la fonction publique (Régime). Les prestations de retraite sont fonction des années de service et du salaire moyen au départ à la retraite. Les prestations sont pleinement indexées selon l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Les cotisations au Régime sont les suivantes :

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cotisations patronales	1 054 \$	1 104 \$
Cotisations salariales	496	521

### Congés, indemnités de départ et de déménagement

La Société offre des congés et des indemnités de départ et de déménagement à ses employés selon les années de service et le salaire de l'employé au moment de son départ. Ce régime n'est pas capitalisé et n'a donc pas d'actifs; le déficit du régime correspond donc à l'obligation au titre des prestations constituées.



## 12. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS (SUITE)

Le passif au titre des congés et des indemnités de départ et de déménagement s'établit comme suit :

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>redressé</u> (note 3)
Passif de la Société au titre des prestations constituées		
Obligation au titre des prestations constituées au début de l'exercice	2 073 \$	2 083 \$
(Sommes recouvrées)/coût de l'exercice	(194)	108
Prestations payées au cours de l'exercice	<u>(34)</u>	<u>(118)</u>
Obligation au titre des prestations constituées à la fin de l'exercice	1 845	2 073
Moins : tranche à court terme des prestations constituées de la Société	(569)	(825)
Prestations constituées des AOLH	<u>892</u>	<u>716</u>
	<u>2 168 \$</u>	<u>1 964 \$</u>

## 13. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Solde au début de l'exercice	58 803 \$	51 245 \$
Apports du GTNO affectés aux immobilisations amortissables	14 046	11 158
Amortissement des apports reportés	<u>(5 229)</u>	<u>(3 600)</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>67 620 \$</u>	<u>58 803 \$</u>

## 14. FRAIS D'ADMINISTRATION

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <u>redressé</u> (note 3)
Salaires et avantages sociaux	9 793 \$	10 373 \$
Administration des AOLH	5 810	5 033
Location de bâtiments et de matériel	1 324	1 220
Déplacements et déménagements	834	684
Services professionnels et spéciaux	739	396
Services informatiques	300	342
Communications	239	220
Approvisionnements et fournitures	206	247
Droits et frais afférents aux titres fonciers	75	46
Ateliers et études	<u>72</u>	<u>60</u>
	<u>19 392 \$</u>	<u>18 621 \$</u>

## 15. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Sommes recouvrées :		
Exploitation et entretien		
Apports affectés au logement social, y compris le remboursement de prêts et les intérêts débiteurs	15 786 \$	30 903 \$
Réparations, entretien et autres coûts	<u>2 579</u>	<u>2 563</u>
	<u>18 365 \$</u>	<u>33 466 \$</u>

Aux termes de l'Entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'Entente. Pour gérer ces programmes, la Société reçoit un financement annuel de la SCHL. L'Entente et le financement viennent à échéance en 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de logements sociaux et de prêts visé par l'Entente a été transférée à la Société en tant que fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie. Une partie des fonds reçus en vertu de l'Entente est utilisée pour rembourser les prêts hypothécaires consentis par la SCHL pour le portefeuille (note 10). Au fur et à mesure que les hypothèques viennent à échéance, la Société reçoit le titre libre correspondant à la part de la SCHL de la valeur comptable des actifs respectifs. Tant que le titre libre n'est pas obtenu, la SCHL a droit à sa quote-part de tous les profits réalisés à la vente des actifs du portefeuille. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2005, le financement octroyé en vertu de l'Entente pour l'exploitation et l'entretien des programmes de logements sociaux, sauf pour le remboursement des prêts et des intérêts, est versé au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, qui est chargé de l'octroi de toutes les subventions au logement social.

Les apports fournis par la SCHL au titre du Programme de logements abordables pour 2006 sont de 697 \$ (1 495 \$ en 2005).

## 16. INSTRUMENTS FINANCIERS

### a) Juste valeur

	<u>2006</u>		<u>2005</u>	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Placements à échéance déterminée	6 393 \$	6 329 \$	7 383 \$	7 321 \$
Emprunts	25 404	27 465	26 053	27 815
Hypothèques	54 942	83 577	59 307	87 182

La juste valeur estimative des instruments financiers de la Société est la suivante :

La juste valeur des placements à échéance déterminée est la valeur de marché au 31 mars.

La juste valeur des emprunts et des hypothèques est fondée sur une estimation de la valeur de marché de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement en vigueur d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve-et-Labrador à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

La juste valeur des prêts hypothécaires correspond à la valeur comptable en raison des provisions pour moins-value importantes. La juste valeur des autres actifs et passifs financiers correspond plus ou moins à leur valeur comptable en raison du court terme à courtir.



## 16. INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

### b) Risque de crédit

Les placements de la Société sont gérés par des directeurs de placements indépendants. Tous les placements sont cotés R-1 moyen, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 10 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'une ou l'autre des contreparties des placements.

Les débiteurs comprennent surtout des sommes dues par le gouvernement, la SCHL et des remises sur la taxe sur les produits et services, qui représentent ensemble 48 % (78 % en 2005) des soldes non réglés.

Le risque de crédit hypothécaire découle de la possibilité que les clients ne soient pas en mesure de respecter les obligations de leurs prêts hypothécaires. La Société atténue ce risque en vérifiant l'emploi et le revenu d'emploi de l'emprunteur et en effectuant une évaluation du crédit, notamment en obtenant l'assurance que l'emprunteur n'a pas de loyers en retard à payer aux organismes locaux d'habitation.

La Société garantit les prêts octroyés à des propriétaires et à des entrepreneurs individuels des Territoires par des banques. Les prêts garantis arrivent à échéance à diverses dates jusqu'en 2023. Les pertes sur prêts ne sont pas importantes par rapport aux activités de la Société en 2006.

## 17. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni des garanties aux banques qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Le 31 mars 2006, la Société avait accordé un total de 46 garanties de prêts (44 en 2005); le solde impayé des prêts garantis était de 10 701 \$ (11 676 \$ en 2005).

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers pour lesquels la SCHL est le prêteur ou l'assureur. L'Entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et assumer toute responsabilité à cet égard. La valeur des prêts consentis à des tiers au 31 mars 2006 est de 36 392 \$ (37 781 \$ en 2005).

Les soldes non réglés représentent le montant maximum des paiements futurs du principal des prêts en vertu des garanties et des indemnités. En cas de défaut des emprunteurs, les prêteurs pourraient demander à la Société d'effectuer les paiements. Cependant, les dettes sont garanties par les biens qui pourraient être vendus pour couvrir la dette garantie. La valeur des actifs sous-jacents est jugée suffisante pour couvrir les dettes.

Depuis l'entrée en vigueur du programme de garanties et le versement des indemnités à la SCHL, la Société n'a reçu aucune demande de remboursement et n'a comptabilisé aucune charge à payer.

## 18. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux à bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base suivants. Les baux contiennent des clauses d'indexation des coûts d'exploitation et des impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base.

	<u>Total</u>	
2007	3 877	\$
2008	3 505	
2009	3 169	
2010	2 231	
2011	1 972	
Après	<u>7 598</u>	
Total	<u>22 352</u>	\$

## 19. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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 de ses activités, selon des conditions semblables à celles des opérations avec les parties non apparentées.

## 20. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle du présent exercice.



