

**Société ontarienne
d'hypothèques
et de logement**

**Rapport annuel
2020-2021**

**Ministry of
Municipal Affairs
and Housing**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M7A 2J3
Tel.: 416 585-7000
Fax: 416 585-6470

**Ministère des
Affaires municipales
et du Logement**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17^e étage
Toronto (Ontario) M7A 2J3
Téléphone : 416 585-7000
Télécopieur : 416 585-6470



4 Octobre 2021

À TODD DECKER
GREFFIER, ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

Aux soins de :

Direction des services de la procédure, Documents de la Chambre
Pièce 1405, Édifice Whitney
99, rue Wellesley Ouest
Toronto (Ontario) M7A 1A2

Pour l'information de l'Assemblée législative, je présente le rapport annuel et les états financiers vérifiés de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement pour l'exercice financier 2020-2021.

Le tout respectueusement soumis,

A handwritten signature in blue ink that reads "Steve Clark".

Steve Clark

Ministre des Affaires municipales et du
Logement

À L'ATTENTION DE L'HONORABLE

MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE,

J'ai le plaisir de vous présenter, au nom des responsables de la gouvernance, le rapport annuel et les états financiers vérifiés de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement pour l'exercice financier 2020-2021.

Le tout respectueusement soumis,



Joanne Davies

Directrice générale de l'administration et sous-ministre adjointe

Division de la gestion des activités ministérielles

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Message de la responsable de la gouvernance

Je tiens à remercier mes collègues du conseil, les dirigeants de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement ainsi que le personnel du ministère pour leur travail à l'appui de la Société pour l'exercice 2020-2021.

Comme vous le savez peut-être, le Groupe de travail pour l'examen des organismes, établi en novembre 2018, a été chargé de passer en revue tous les organismes provinciaux en appui à l'engagement du gouvernement de rétablir la responsabilisation et la confiance. La Société était visée par cet examen.

Le 12 mars 2020, le projet de loi 184, intitulé *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, a été déposé à l'Assemblée législative. Le projet de loi prévoyait la dissolution de la Société. Le conseil d'administration et le personnel de la Société ont appuyé le gouvernement dans son travail relatif à cette proposition de dissolution.

Par suite de l'entrée en vigueur par proclamation de la *Loi de 2020 abrogeant la Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement*, la Société et son conseil d'administration ont été dissous le 31 mars 2021. En l'absence du conseil, j'exerce la fonction de responsable de la gouvernance à titre de directrice générale de l'administration du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Joanne Davies

Directrice générale de l'administration et sous-ministre adjointe

Division de la gestion des activités ministérielles

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Rapport annuel de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement pour 2020-2021

Introduction

La Société ontarienne d'hypothèques et de logement (la « SOHL » ou la « Société ») a été établie en vertu de la *Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement* (LSOHL), qui prorogeait la Société de logement de l'Ontario. La législation habilitante s'appliquant à la Société comprenait deux lois : la LSOHL et la *Loi sur le développement du logement* (LDL). La SOHL comptait parmi les organismes provinciaux régis par un conseil d'administration; elle relevait du ministre des Affaires municipales et du Logement. Tous les ans, la SOHL préparait des états financiers et le Bureau du vérificateur général de l'Ontario les vérifiait. Les états financiers vérifiés pour l'exercice clos le 31 mars 2021 sont annexés au présent rapport.

La Société est financée par la province au moyen d'un paiement de transfert annuel. Le financement provincial de 2020-2021 incluait les débentures de certains ensembles d'habitation publics dont la SOHL avait déjà été propriétaire.

Le 31 mars 2021, la *Loi de 2020 abrogeant la Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement* est entrée en vigueur par proclamation et la Société a été dissoute. Dès la dissolution, les éléments d'actif et de passif, les droits et les obligations de la Société ont été transférés à la Couronne du chef de l'Ontario. L'administration et le contrôle de ces éléments, droits et obligations ont été transférés au ministère des Affaires municipales et du Logement (le « ministère ») le 31 mars 2021 par décret.

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la SOHL étaient nommés par décret. Le conseil comptait au moins cinq administrateurs à temps partiel, et un de ses membres était désigné à la présidence selon la nomination par décret. Le conseil supervisait les activités de la Société et rendait des comptes au ministre des Affaires municipales et du Logement. Les administrateurs étaient de hauts fonctionnaires du ministère des Affaires municipales et du Logement qui remplissaient leurs fonctions liées à la SOHL dans le cadre de leurs activités courantes et ne recevaient aucune rémunération supplémentaire pour le travail qu'ils faisaient à la SOHL.

Avant le 31 mars 2021, le conseil comprenait cinq membres. Le mandat de chaque membre a pris fin le 31 mars 2021, jour de la dissolution de la Société.

<i>Nom</i>	<i>Poste</i>	<i>Date de la première nomination</i>	<i>Date d'expiration de la nomination</i>
Joanne Davies	Présidente, membre	12 décembre 2019	31 mars 2021
Cordelia Clarke Julien	Administratrice	12 décembre 2019	31 mars 2021
Hannah Evans	Administratrice	12 décembre 2019	31 mars 2021
Caspar Hall	Administratrice	12 décembre 2019	31 mars 2021
Amanda Lui	Administratrice	31 janvier 2020	31 mars 2021

PROTOCOLE D'ENTENTE DE 2016

Le protocole d'entente (PE) conclu par le ministre et la Société ontarienne d'hypothèques et de logement en 2016 était un accord administratif qui précisait les rôles et les responsabilités de l'organisme, du ministre, du conseil d'administration, des dirigeants et du personnel de soutien.

Responsabilités découlant du mandat

Les responsabilités de la SOHL découlant de son mandat étaient énoncées dans le PE conclu avec le ministère. Elles touchaient principalement au domaine des finances et comprenaient ce qui suit :

1. administrer la dette liée aux logements sociaux envers la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la province;
2. gérer le passif éventuel de la SOHL envers la SCHL concernant certains prêts hypothécaires de logements sociaux aux fins de programmes de logement sans but lucratif conformément aux ententes d'assurance-prêt conclues avec la SCHL;
3. gérer le passif environnemental éventuel, en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*, de parcs de logements publics dont la SOHL était propriétaire et qui ont été transférés aux sociétés locales de logement;
4. gérer et administrer les hypothèques héritées du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété qui lui ont été cédées par arrêté ministériel conformément à la LSOHL;
5. utiliser les sommes du Fonds renouvelable pour l'accession à la propriété du Programme de logement abordable et le produit de la cession des hypothèques du

Programme de logement abordable pour accédants à la propriété, y compris des intérêts courus sur ces sommes, uniquement à des fins de logement en conformité avec un règlement administratif approuvé par le ministre;

6. administrer les prêts et les hypothèques négociables à remboursement conditionnel liés aux anciens programmes de logement, y compris les prêts et les hypothèques appartenant à la SLO qui ont été cédés à la SOHL le 1^{er} avril 2015;
7. administrer les prêts aux collèges et universités dans le cadre du programme ontarien d'aide au logement étudiant pour l'aménagement de logements d'étudiants sur les campus;
8. administrer les programmes de logement prescrits aux termes de la LSOHL, ou des éléments de ces programmes, notamment accorder des subventions et des prêts liés à ces programmes et prendre des sûretés à l'égard de ces prêts;
9. accorder des prêts ou des subventions, fournir des garanties ou consentir des avances de fonds liés au logement en conformité avec la LSOHL et la LDL;
10. entreprendre des programmes de construction de logements au sens de la LDL et conformément à la LSOHL et à la LDL;
11. coordonner et organiser les activités d'emprunt, de financement, de placement de fonds à court terme et de gestion des risques financiers par le biais de l'Office ontarien de financement, sauf approbation contraire du ministre des Finances;
12. s'occuper, sous réserve des lois applicables, des autres questions qui relevaient de son mandat prévu par la loi et que le ministre pouvait lui attribuer.

Fonds renouvelable pour l'accession à la propriété du Programme de logement abordable

La SOHL administrait le remboursement des prêts hypothécaires consentis en vertu du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété (le « Programme »). Ce programme fédéral-provincial a été créé en 2005 pour fournir une aide à la mise de fonds sous forme d'hypothèque de deuxième rang. Les prêts hypothécaires consentis dans le cadre du Programme sont des prêts-subventions couvrant une période de 20 ans.

Toutefois, si le débiteur hypothécaire souhaite vendre son bien avant ce délai, il doit rembourser le prêt. Ces remboursements étaient déposés dans un compte appelé Fonds renouvelable pour l'accession à la propriété du Programme de logement abordable (le « Fonds »). Ce compte a été cédé à la SOHL en vertu de modifications apportées à la LSOHL qui sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2015. Le Fonds ne faisait pas partie du Trésor.

En vertu de la LSOHL, les sommes se trouvant dans le Fonds servaient uniquement pour le logement conformément à un règlement administratif de la SOHL approuvé par le ministre, le règlement administratif n° 2 – Fonds renouvelable pour l'accession à la propriété du Programme de logement abordable.

Le règlement administratif n° 2 précise que la Société était autorisée à utiliser les sommes du Fonds et celles qu'elle percevait au titre des prêts hypothécaires consentis en vertu du Programme, y compris les intérêts courus sur ces sommes, à des fins de logement, comme l'a demandé le ministre et tel que l'a approuvé le conseil d'administration.

À compter de la dissolution de la SOHL, tout remboursement des prêts hypothécaires consentis en vertu du Programme sera acheminé au ministère.

Paielements de transfert

En 2019-2020 et en 2020-2021, conformément au règlement administratif n° 2, la Société a conclu des ententes de paiement de transfert financées principalement par le Fonds.

En 2019-2020, le Conseil d'administration des services sociaux du district de Sault Ste. Marie (CASSDSSM) a demandé au ministre des Affaires municipales et du Logement la somme de 600 000 \$ aux fins du Programme. La proposition du CASSDSSM représentait une occasion unique pour le ministère et la SOHL d'effectuer un placement ciblé dans une zone où la valeur des propriétés stagnait ou déclinait et de stimuler la croissance des logements en propriété abordables. L'arrangement résultant mettait à contribution le Fonds.

Le ministre a demandé au conseil d'administration de la SOHL de fournir des fonds pour cette initiative de logement en particulier. Le conseil de la SOHL a adopté une résolution approuvant un financement allant jusqu'à 600 000 \$ pour cette initiative. La SOHL et le CASSDSSM ont conclu une entente de paiement de transfert. Les fonds du Fonds ont été transférés au CASSDSSM en 2020-2021.

En outre, conformément aux priorités provinciales, le ministre a demandé à la Société d'utiliser 200 000 \$ du Fonds pour permettre à la fondation Homes for Heroes (HFH) d'effectuer des études de planification concernant la création de logements de transition abordables en 2020-2021. Le conseil de la SOHL a adopté une résolution approuvant un financement de 200 000 \$ pour cette initiative. La SOHL et la fondation HFH ont conclu une entente de paiement de transfert. Les fonds du Fonds ont été transférés à la fondation HFH en 2020-2021.

Enfin, en 2020-2021, le ministre a enjoint à la Société d'affecter 1 174 000 \$ (dont 545 320 \$ du Fonds et 628 680 \$ de l'encaisse non affectée) à la création de 23 logements abordables pour les personnes à faible revenu et les familles d'Aylmer, dans le comté

d'Elgin. Le conseil de la SOHL a adopté une résolution approuvant un financement de 1 174 000 \$ pour cette initiative. La SOHL a conclu une entente avec la ville de St. Thomas (à titre de gestionnaire de services du comté d'Elgin) et les fonds ont été transférés en 2020-2021.

Administration de la dette du logement public

Par le passé, la Société a emprunté des fonds auprès de la SCHL et de la province pour financer des investissements dans des biens immobiliers. Aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, la lieutenante-gouverneure en conseil a transféré, par décret de transfert ou de mutation, sans contrepartie, la propriété de biens-fonds servant à des logements sociaux de la Société aux sociétés locales de logement, qui sont administrées par les gestionnaires de services.

La SOHL était chargée d'administrer la dette liée au logement public envers la SCHL et la province. Cette responsabilité découlait du mandat de la SOHL énoncé dans le PE. Le ministère des Affaires municipales et du Logement a accordé des subventions à la Société pour assumer les paiements du service de la dette et d'autres dépenses.

La dette de la Société liée au logement public faisait partie de la dette à long terme figurant dans l'État de la situation financière et comprenait la dette à la SCHL et « à la province ». Les intérêts des débentures relatifs aux « biens transférés » figurent dans l'État des résultats.

Il y avait au total 29 débentures consolidées dont on avait prolongé la date initiale d'échéance (en 2003). Deux projets ont été transférés à la cité de Sarnia et achevés en 2008-2009. De 2003 au 31 mars 2021, 20 débentures sont arrivées à échéance. Le 31 mars 2021, il en restait sept en circulation.

Dès la dissolution, la dette liée au logement public a été transférée à la province. Le ministère conserve les obligations administratives et contractuelles, y compris le remboursement des intérêts courus sur les dettes envers la SCHL.

Administration des prêts aux collèges et aux universités

De 1969 à 1972, la SOHL (à l'époque la Société de logement de l'Ontario) a accordé des prêts à 12 collèges et universités, soit au total 22 prêts pour l'aménagement de logements d'étudiants sur les campus. La SCHL et la province ont financé ces prêts.

Ces prêts parviendront à échéance au cours de la période de 2019 à 2023. Cependant, les établissements peuvent à tout moment, sans pénalité ni prime, procéder à des remboursements précoces. Le 31 mars 2020, tous les prêts étaient réglés.

Responsabilité environnementale liée aux logements publics

La SOHL conservait une certaine responsabilité relative à ses anciens parcs de logements sociaux. En vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*, cela comprenait toute responsabilité environnementale éventuelle liée à la contamination.

La SOHL pourrait être tenue de prendre les mesures que le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs juge nécessaires pour remédier à toute contamination environnementale qui aurait pu exister au moment où la SOHL a transféré le parc de logements publics aux sociétés locales de logement. À titre de propriétaire précédent, la Société peut aussi être responsable de l'élimination de toute contamination environnementale qu'elle n'a pas causée.

À l'heure actuelle, deux dossiers d'assainissement préoccupent les responsables de la gouvernance. Il s'agit des mesures éventuelles d'assainissement à Alexandra Park à Toronto et des réclamations en cours de la Toronto Community Housing Corporation concernant le réaménagement de Regent Park à Toronto.

Le ministère a assumé le 31 mars 2021 et conservera les responsabilités existantes et éventuelles en matière d'assainissement de l'environnement qui sont liées à d'anciens logements publics.

Parcelles qui restent enregistrées sur le titre de la SOHL

La SOHL a fait un examen minutieux des biens-fonds qui demeurent enregistrés en son nom ou au nom de l'ancienne Société de logement de l'Ontario. La Société a envisagé le transfert de ces parcelles restantes aux sociétés locales de logement, au gestionnaire de services pertinent, à d'autres municipalités ou à des ministères du gouvernement.

L'administration et le contrôle de la plupart des parcelles restantes ont été transférés le 31 mars 2021 à Sa Majesté du chef de l'Ontario, représentée par le ministre des Affaires municipales et du Logement. L'administration et le contrôle de quatre parcelles restantes adjacentes à l'autoroute 401 ont été transférés au ministère des Transports.

Autres activités en 2020-2021

En 2020-2021, la Société a indemnisé la SCHL relativement à des défauts de paiement de certains prêts hypothécaires de logements sociaux sans but lucratif. Jusqu'à maintenant, aucune demande n'a été faite à cet égard.

La SOHL a administré un petit portefeuille en déclin d'hypothèques émises en vertu de différents programmes, dont les suivants : Home Ownership Made Easy Program (HOME), Low-Rise Rehabilitation Program (LRR), Low-Rise Jobs Ontario Program (LR3), Low-Rise Rupert House Program (LRT), Low-Rise Anti-Recession Program (LRX), Permanent Homes for the Homeless Program (PHH) et Project 3600 Ontario Non-Profit Housing Program (P3600).

Aux termes d'une entente de cession entrant en vigueur immédiatement avant la dissolution de la SOHL, le ministère a assumé l'ensemble des droits et des obligations

existants et futurs attribués à la SOHL en application de l'entente de partenariat globale et des ententes d'assurance-prêt conclues avec la SCHL, et a accepté de les respecter.

Rendement au cours de l'exercice 2020-2021

1. Rendement opérationnel

Avant sa dissolution, la Société a exécuté ses fonctions au cours de l'exercice comme l'exigeait son mandat.

2. Administration et soutien administratif

Le soutien administratif et opérationnel de la SOHL a été entièrement assuré par le personnel du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Les employés suivants du ministère étaient dirigeants de la Société en 2020-2021 avant la dissolution :

- **Jim Adams**, président-directeur général
- **Jason Arandjelovic**, trésorier
- **Monique Volpe**, secrétaire générale

Le président-directeur général était responsable de la gestion des activités quotidiennes de l'organisme et de l'observation des exigences relatives à l'obligation de rendre compte de la Directive concernant les organismes et les nominations.

Le trésorier était responsable des pratiques commerciales de nature financière, du contrôle des finances de la Société, de la prestation de conseils financiers au conseil d'administration et des rapports portant sur la situation financière de la Société.

La secrétaire générale devait rédiger les rapports du conseil et ceux exigés par le ministère, tenir les procès-verbaux des réunions du conseil, rédiger les rapports de

conformité exigés en vertu de la Directive concernant les organismes et les nominations et coordonner les demandes de mainlevée d'hypothèques ou de résiliation de baux.

D'autres membres du personnel du ministère s'occupaient du soutien administratif et opérationnel ainsi que de l'administration financière de la Société. Le ministère du Procureur général fournissait les services juridiques.

3. Rendement financier

La Société a géré les affaires et les fonds dont elle était responsable comme l'exigeaient son mandat ainsi que les lois, directives, lignes directrices et politiques financières provinciales en vigueur et les clauses des transactions individuelles et des ententes.

Les états financiers de la SOHL sont mis à la disposition du public sur www.ontario.ca/fr/page/societe-ontarienne-dhypotheques-et-de-logement et sont inclus dans les états financiers consolidés de la province de l'Ontario. En vertu de la LSOHL, le Bureau du vérificateur général de l'Ontario audite chaque année les états financiers de la SOHL, qui sont inclus dans le présent rapport.

En 2020-2021, la Société a déclaré un excédent de 31,1 M\$ des revenus sur les charges des activités, lequel a servi à effectuer un remboursement sur le principal de la dette à long terme. Par suite de la dissolution, la Société a aussi déclaré le transfert à la province d'un passif net de 113,6 M\$.

4. Analyse des écarts

Comme l'indiquent les états financiers de la SOHL (voir l'État des résultats ci-dessous), l'excédent réel des revenus sur les charges dépassait de 7,9 M\$ la prévision budgétaire, ce qui s'explique principalement par le passif net transféré à la province qui était supérieur à la prévision.

Les subventions provenant de la province de l'Ontario étaient inférieures de 1,1 M\$ au montant prévu, car la dissolution a eu lieu plus tard que prévu. Les charges liées aux transferts de paiement, comprises dans les charges diverses du budget, ont été financées principalement par le Fonds renouvelable pour l'accession à la propriété du Programme de logement abordable.

Société ontarienne d'hypothèques et de logement

État des résultats

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

	Budget (milliers de \$)	Réel (milliers de \$)	Écart (milliers de \$)
Revenus			
Subvention de la province de l'Ontario :			
Charge du service de la dette	39 900	38 759	1 141
Hypothèques émises dans le cadre du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété		40	(40)
Divers		50	(50)
Total des revenus	39 900	38 849	1 051
Charges			
Intérêt des débentures :			
Biens transférés	5 800	5 776	24
Paiements de transfert		1 974	(1 974)
Divers	2 000	2	1 998
Total des charges	7 800	7 752	48
Excédent des revenus sur les charges des activités	32 100	31 097	1 003
Passif net transféré à la province	104 700	113 600	(8 900)
Excédent des revenus sur les charges	136 800	144 697	(7 897)