

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

États financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

Responsabilité de la direction quant aux états financiers

Les états financiers ci-joints de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement ont été préparés conformément aux normes comptables du secteur public canadien et relèvent de la responsabilité de la direction. La préparation des états financiers comprend nécessairement l'usage d'estimations fondées sur le discernement de la direction, surtout lorsque les transactions qui influent sur les états financiers ont été bien préparées compte tenu des limites raisonnables de l'importance et à la lumière des renseignements disponibles jusqu'au 17 juin 2021.

La direction a maintenu un système de contrôles internes conçus pour donner une assurance raisonnable que les biens étaient protégés et que des renseignements financiers fiables étaient disponibles en temps opportun.

Le système comprenait des politiques et des procédures officielles ainsi qu'une structure organisationnelle qui permettait d'assurer de façon appropriée la délégation de pouvoirs et la séparation des responsabilités.

Le conseil d'administration devait s'assurer que la direction assumait ses responsabilités en matière de production de rapports financiers et de contrôles internes.

Par suite de la proclamation de la *Loi de 2020 abrogeant la Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement*, Société ontarienne d'hypothèques et de logement et son conseil d'administration ont été dissous le 31 mars 2021, et les éléments d'actif et de passif ainsi que les droits, les obligations et les responsabilités liées aux programmes de la Société ont été transférés à la province de l'Ontario (la province).

En l'absence de conseil d'administration, la directrice générale de l'administration et sous-ministre adjointe et le directeur des programmes de logement du ministère des Affaires municipales et du Logement exercent les fonctions de supervision. Les personnes chargées de la supervision examinent et approuvent les états financiers.

Les états financiers ont été audités par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario. La vérificatrice générale a la responsabilité d'exprimer une opinion sur la question de savoir si les états financiers sont présentés de façon fidèle conformément aux normes comptables du secteur public canadien. Le rapport de l'auditeur indépendant, qui est présenté à la page suivante, précise la portée de l'examen et de l'opinion de la vérificatrice générale.

Au nom des personnes chargées de la gouvernance,



Jim Adams
Direction des programmes de logement
Ministère des Affaires municipales et du Logement

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

État de la situation financière

Le 31 mars 2021

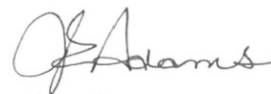
	31 mars 2021 (milliers de \$) (note 3)	31 mars 2020 (milliers de \$)
Passif		
Comptes créditeurs et charges à payer (note 6)	-	7 106
Dette à long terme (note 7)	-	108 200
Assainissement environnemental à long terme (note 4)	-	38 419
	-	153 725
Actif financier		
Trésorerie (note 5)	-	4 824
Sommes à recevoir de la province de l'Ontario	-	4 204
	-	9 028
Dette nette et déficit accumulé	-	(144 697)

Passif éventuel (note 8)

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



Joanne Davies
Directrice générale de l'administration et sous-
ministre adjointe
Ministère des Affaires municipales et du Logement



Jim Adams
Directeur, Direction des programmes de logement
Ministère des Affaires municipales et du Logement

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

État des résultats

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

	Budget (milliers de \$)	2021 (milliers de \$)	2020 (milliers de \$)
Revenus			
Subventions de la province de l'Ontario :			
Service de la dette	39 900	38 759	60 360
Assainissement environnemental (note 4)	-	-	1 980
Hypothèques du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété	-	40	46
Intérêts reçus – logements pour étudiants	-	-	43
Divers	-	50	57
Total des revenus	39 900	38 849	62 486
Charges			
Intérêt des débentures :			
Biens transférés	5 800	5 776	8 170
Logements pour étudiants	-	-	43
Paielements de transfert (note 11)	-	1 974	-
Divers	2 000	2	11
Total des charges	7 800	7 752	8 224
Excédent des revenus sur les charges de fonctionnement (note 9)	32 100	31 097	54 262
Passif net transféré à la province (note 3)	104 700	113 600	-
Excédent des revenus sur les charges	136 800	144 697	54 262

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

État de la dette nette et du déficit accumulé

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

	Budget (milliers de \$)	2021 (milliers de \$)	2020 (milliers de \$)
Dette nette et déficit accumulé, début de l'exercice	(144 697)	(144 697)	(198 959)
Excédent des revenus sur les charges	136 800	144 697	54 262
Dette nette et déficit accumulé, fin de l'exercice	(7 897)	-	(144 697)

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

État des flux de trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

	2021 (milliers de \$)	2020 (milliers de \$)
Transactions opérationnelles		
Excédent des revenus sur les charges	144 697	54 262
Variations dans les éléments hors caisse du fonds de roulement :		
Hausse/(baisse) des comptes créditeurs et charges à payer	(5 956)	1 062
Diminution de l'assainissement environnemental à long terme	-	(1 980)
Diminution des intérêts courus des universités et collèges	-	21
Diminution des s De la part de les responsables de la gouvernance ommes à recevoir de la province de l'Ontario	4 204	1 753
Soldes d'éléments hors caisse transférés à la province (note 3)	(113 636)	-
Trésorerie fournie par les transactions opérationnelles	29 309	55 118
Opérations de financement		
Remboursement des dettes à long terme		
– Province de l'Ontario	(3 580)	(5 536)
– Société canadienne d'hypothèques et de logement	(30 553)	(47 679)
Trésorerie utilisée pour les opérations de financement	(34 133)	(53 215)
Activités d'investissement		
Recouvrement des dettes à long terme des logements pour étudiants en Ontario	-	1 025
(Diminution) augmentation de la trésorerie	(4 824)	2 928
Solde de trésorerie, début de l'exercice	4 824	1 896
Solde de trésorerie, fin de l'exercice	-	4 824

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

1. Nature des activités

La Société ontarienne d'hypothèques et de logement (la « Société »), autrefois appelée Société de logement de l'Ontario, est un organisme du gouvernement provincial sans capital-actions établi en 2006 en vertu de la *Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement* (LSOHL).

Ses responsabilités comprenaient ce qui suit : continuer de s'acquitter de ses obligations en matière de règlement de la dette, administrer le service de la dette et satisfaire à toutes les exigences liées aux anciens logements sociaux. La Société a exécuté toute autre fonction dont le ministre des Affaires municipales et du Logement peut la charger en vertu de la LSOHL.

De plus, la Société avait le pouvoir de gérer, d'administrer et d'offrir le Programme de logement abordable pour accédants à la propriété prévu dans l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, ainsi que d'autres programmes prescrits.

Aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, la Société a transféré, sans contrepartie, la propriété des logements sociaux aux sociétés locales de logement (SLL), qui sont administrées par les gestionnaires de services municipaux. La Société a conservé ses investissements dans les logements pour étudiants et certains autres biens, ainsi que la responsabilité de la gestion de ses dettes et de son passif éventuel. Le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario (le « ministère ») a accordé des subventions à la Société pour assumer les paiements du service de la dette et d'autres charges.

La Société était également chargée de gérer les prêts et les hypothèques qui appartenaient à la Société d'hypothèques de l'Ontario avant sa dissolution et qui ont été transférés à la Société le 1^{er} avril 2015.

À titre de mandataire de Sa Majesté du chef de l'Ontario, la Société était exonérée de l'impôt sur le revenu fédéral et provincial en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et de la *Loi sur les impôts*.

Le 31 mars 2021, la *Loi de 2020 abrogeant la Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement* a été proclamée et la Société a été dissoute ce jour-là. Conformément à la Loi, les éléments d'actif et de passif ainsi que les droits, les obligations et les responsabilités liées aux programmes de la Société ont été transférés à la province de l'Ontario (la « province ») le 31 mars 2021.

2. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables suivies par la Société sont résumées ci-dessous :

(A) MÉTHODE DE COMPTABILITÉ

La direction a établi les états financiers conformément aux normes comptables du secteur public canadien établies par le Conseil sur la comptabilité dans le secteur public canadien.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

2. Principales conventions comptables (suite)

(B) REVENUS

La province verse une subvention au titre du service de la dette et une subvention aux fins d'assainissement environnemental. La subvention au titre du service de la dette est comptabilisée comme un revenu lorsqu'elle est recevable de la province, ce qui est le cas lorsque des paiements sur le principal sont faits sur la dette à long terme et que des frais d'intérêts sur cette dette sont engagés. La subvention aux fins d'assainissement environnemental est comptabilisée comme un revenu lorsqu'elle est recevable de la province, ce qui est le cas lorsque des coûts d'assainissement environnemental sont engagés.

(C) CHARGES

Il a été rendu compte des charges selon la comptabilité d'exercice au moment où elles ont été engagées. Ces charges comprennent les frais de service de la dette tels que les frais d'intérêt.

Les paiements de transfert sont effectués dans le cadre d'ententes de partage des coûts et sont comptabilisés comme des charges lorsque le transfert est autorisé et que le bénéficiaire répond aux critères d'admissibilité.

(D) INSTRUMENTS FINANCIERS

Les éléments d'actif et de passif financiers de la Société sont comptabilisés comme suit :

- La trésorerie est soumise à un risque négligeable de changement de valeur, si bien que la valeur comptable se rapproche de la juste valeur.
- La somme à recevoir de la province est évaluée au coût après amortissement.
- La dette à long terme, composée des prêts de débenture de la province et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 7), est évaluée au coût après amortissement.
- Les comptes créditeurs et les charges à payer (note 6) sont évalués au coût.

(E) DÉFICIT ACCUMULÉ

Le déficit accumulé résultant du transfert sans contrepartie de propriétés aux SLL a été réduit chaque année d'un montant égal à la portion de la subvention de la province nécessaire pour couvrir les paiements sur le principal de la dette à long terme de la Société. Le déficit accumulé a également été réduit d'un montant correspondant aux revenus provenant de la province visant à acquitter le passif de la Société au titre de l'assainissement environnemental à long terme.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

2. Principales conventions comptables (suite)

(F) UTILISATION DES ESTIMATIONS COMPTABLES

Conformément aux normes comptables du secteur public canadien, la préparation des états financiers exige que la direction établisse des estimations et des hypothèses concernant les montants déclarés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations importantes comprennent le passif au titre de l'assainissement environnemental à long terme et le passif éventuel au titre des sites contaminés.

3. Transfert à la province

Le 31 mars 2021, la *Loi de 2020 abrogeant la Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement* a été proclamée et la Société a été dissoute ce jour-là. Les éléments d'actif et de passif ainsi que les droits et les obligations de la Société ont été transférés à la province le 31 mars 2021.

Voici les détails des éléments d'actif et de passif transférés à la province, établis selon leur valeur comptable le 31 mars 2021 :

	2021 (milliers de \$)
Éléments de passif transférés :	
Comptes créditeurs et charges à payer (note 6)	1 150
Dette à long terme (note 7)	74 067
Assainissement environnemental à long terme	38 419
Total du passif transféré	113 636
Éléments d'actif transférés :	
Trésorerie	36
Total de l'actif transféré	36
Passif net transféré	113 600

4. Assainissement environnemental à long terme

Comme l'indique la note 3, le passif de la Société au titre de l'assainissement environnemental à long terme a été transféré à la province le 31 mars 2021.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

Deux projets d'assainissement de sites contaminés étaient en cours le 31 mars 2021 : le projet pluriannuel de réaménagement de Regent Park et le réaménagement d'Alexandra Park. Ce passif représente la meilleure estimation de la direction fondée sur des études environnementales menées par des experts indépendants, et il reflète les coûts d'assainissement des sites.

Regent Park, ancienne propriété de la Société, est actuellement réaménagé par la Toronto Community Housing Corporation (TCHC). Le sol de ce site est contaminé en raison d'utilisations industrielles antérieures. Selon les rapports de dépistage des sites, les coûts de l'achèvement de la phase 3 sont actuellement estimés à 4,8 M\$ et, pour les phases 4 et 5, à 29,9 M\$.

En juin 2013, la TCHC a indiqué qu'une évaluation environnementale de site avait permis de détecter une contamination du sol et des eaux souterraines dans le parc Alexandra. En mars 2014, la TCHC a demandé que la Société accorde de l'aide financière pour des travaux d'assainissement du sol. On évalue à 3,7 M\$ le coût de cet assainissement.

Le 31 mars 2021, le total des coûts d'assainissement des sites s'élevait à 40,4 M\$ (40,4 M\$ en 2020).

Le solde du passif au titre de l'assainissement environnemental à long terme se calcule comme suit :

	2021	2020
	(milliers de \$)	(milliers de \$)
Solde, début de l'exercice	38 419	40 399
Moins : Subvention provinciale pour assainissement	-	(1 980)
Montants transférés à la province (note 3)	(38 419)	-
Solde, fin de l'exercice	-	38 419

5. Trésorerie

Le solde de trésorerie se compose des éléments suivants :

	31 mars 2021	31 mars 2020
	(milliers de \$)	(milliers de \$)
Trésorerie	36	3 518
Liquidités soumises à des restrictions internes	-	1 306
Montants transférés à la province (note 3)	36	-
Total – Solde de trésorerie	-	4 824

Les liquidités soumises à des restrictions internes comprenaient les sommes reçues du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété qui ont servi à financer des initiatives de logement.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

6. Comptes créditeurs et charges à payer

Le solde des comptes créditeurs et des charges à payer était composé des intérêts courus à payer sur la dette à long terme de la Société contractée avant la fin de l'exercice. Des intérêts accumulés de 1,03 M\$ remboursables à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de 0,12 M\$ remboursables à la province ont été transférés à la province le 31 mars 2021 (note 3).

7. Dette à long terme

Comme l'indique la note 3, la dette à long terme de la Société a été transférée à la province le 31 mars 2021.

La Société a emprunté des fonds auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et a reçu de la province des fonds de dépenses en immobilisations pour financer des investissements dans des biens immobiliers maintenant transférés aux SLL. Les fonds d'immobilisations fournis par la province sont des prêts remboursables à la province; les intérêts et le principal sont remboursés au ministère des Finances de l'Ontario.

Les intérêts sur la dette due à la SCHL et les prêts remboursables à la province sont payables à des taux variés selon des ententes individuelles – les taux moyens sont respectivement de 5,26 % et de 6,01 % (4,95 % et 6,21 % respectivement en 2020). Les intérêts débiteurs pour l'exercice clos le 31 mars 2021 totalisaient 5,8 M\$ (8,2 M\$ en 2020), dont 0,5 M\$ (1,0 M\$ en 2020) ont été versés au ministère.

Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt des débentures dans l'état des résultats et du déficit accumulé et sont compensés par les subventions provenant du ministère.

La dette à long terme comprend les éléments suivants :

	31 mars 2021 (milliers de \$)	31 mars 2020 (milliers de \$)
Société canadienne d'hypothèques et de logement	66 385	96 938
Prêts remboursables à la province	7 682	11 262
Montants transférés à la province (note 3)	(74 067)	-
	-	108 200

Depuis la dissolution de la Société le 31 mars 2021, c'est le ministère qui rembourse la dette envers la SCHL (principal et intérêts).

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

Voici le calendrier des paiements à la SCHL prévus au cours des cinq prochains exercices et par la suite :

	Paiements bruts (milliers de \$)	Paiements de principal (milliers de \$)
2022	19 902	17 278
2023	13 491	11 935
2024	8 299	7 482
2025	3 899	3 543
2026	2 085	1 949
Par la suite	271	255

8. Passif éventuel

(A) DETTE GARANTIE

La Société avait par le passé conclu des accords d'assurance-prêt avec la SCHL concernant des prêts hypothécaires pour des ensembles financés aux termes de divers programmes de logement à but non lucratif financés par la province et administrés par le ministère. Aux termes de ces accords, la SCHL a assuré les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs autorisés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* en vue de l'achat, de l'amélioration, de la construction ou de la modification de logements. Même si l'assurance est fournie par la SCHL, la Société était redevable à la SCHL des coûts nets, y compris du passif environnemental, découlant du défaut de paiement d'un prêt.

Avant la date du transfert, les prêts hypothécaires impayés totalisaient 2,8 G\$ (3,2 G\$ en 2020) pour les ensembles financés par la province. Le 31 mars 2021, il n'y avait aucune demande d'indemnité pour défaut de paiement relativement aux prêts hypothécaires assurés. Depuis la dissolution de la Société le 31 mars 2021, la province est responsable de tout défaut de remboursement des prêts.

(B) SITES CONTAMINÉS

La Société pouvait présenter un passif éventuel au titre de la décontamination d'anciens parcs de logements sociaux en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*, comme l'indique l'ancienne *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* et le confirme la *Loi de 2011 sur les services de logement*.

Le ministère a terminé en 2014-2015 son examen des quelque 1 500 anciens sites de la Société afin de mieux circonscrire les responsabilités éventuelles en matière de contamination environnementale. Ces responsabilités visent les contaminants dans le sol et les eaux souterraines, selon ce que prévoit la *Loi sur la protection de l'environnement*. Des estimations ont été faites à l'aide d'une méthode axée sur le risque prenant en compte les utilisations du sol actuelles et passées, les possibilités de réaménagement local, la date de construction et le type d'immeuble pour évaluer les éventuels risques environnementaux. On a relevé au total 50 sites où le risque de contamination est élevé. Ces sites représentent un passif éventuel de 295 M\$.

SOCIÉTÉ ONTARIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Notes accompagnant les états financiers

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021

Lorsqu'un gestionnaire de services municipal désigne un site en vue de son réaménagement, il faut confirmer s'il est nécessaire de l'assainir. Depuis la dissolution de la Société le 31 mars 2021, la province est responsable de toute obligation liée à la contamination de l'environnement.

9. Excédent des revenus sur les charges de fonctionnement

La Société a tiré la plus grande partie de ses revenus de deux subventions de la province : la subvention au titre du service de la dette et la subvention aux fins d'assainissement environnemental. La première couvrait les intérêts sur la dette à long terme compris dans les charges de la Société, le solde représentant l'excédent des revenus sur les charges qui a été appliqué au remboursement du principal de la dette à long terme.

De même, la subvention aux fins d'assainissement environnemental contrebalançait les coûts d'assainissement des sites constatés dans le passif au titre de l'assainissement environnemental à long terme décrit à la note 4.

10. Opérations entre parties liées

La Société était administrée par la province et, par conséquent, était liée aux autres organismes administrés par la province ou influencés de façon importante par celle-ci.

Le ministère a fourni gratuitement à la Société des services administratifs, financiers et liés aux programmes. Le coût de ces services s'élevait à 150 000 \$ (150 000 \$ en 2020). Tous les membres de la Société étaient des hauts fonctionnaires et les services de soutien étaient fournis par les employés du ministère dans le cadre de leurs fonctions.

11. Paiements de transfert

Au cours de l'exercice 2020-2021, la Société a versé, aux termes d'ententes de paiement de transfert, des fonds de 1 974 000 \$ à des initiatives de logement. Depuis la dissolution de la Société le 31 mars 2021, la province a la responsabilité d'assurer l'exécution des exigences redditionnelles prévues par ces ententes.

12. Gestion des risques

La Société n'a pas couru de risques importants quant au crédit, puisque la plus grande partie des montants classés comme prêts exigibles et comptes débiteurs devait être remboursée par la province. La Société ne court pas de risques importants non plus quant aux liquidités et aux taux d'intérêt. Ces risques étaient assumés par la province.