

AVANT D'IMPRIMER:
Veuillez noter que ce document contient
48 pages.



RÉAMÉNAGER

LES LOGEMENTS SOCIAUX EN ONTARIO :

le guide et la perspective provinciale

Ontario.ca/Aml

TABLE DES MATIÈRES

A. INTRODUCTION.....	1
QUELS SONT LES ÉLÉMENTS DONT JE DOIS TENIR COMPTE AVANT DE RÉAMÉNAGER?.....	1
1. Quelles sont les conséquences de la loi pour moi?.....	1
2. Qu'est-ce que l'Entente sur le logement social?.....	2
3. Rôles et responsabilités.....	2
4. Exercez une diligence raisonnable.....	3
B. JE SUIS PRÊT À RÉAMÉNAGER. ET MAINTENANT?.....	5
1. Je reste ou je pars?.....	5
2. Est-ce que le consentement est obligatoire?.....	6
3. Comment vais-je financer mon projet de réaménagement?.....	6
4. Comment puis-je augmenter la viabilité de mes projets de logements sociaux?.....	7
5. S'adresser aux autorités municipales.....	8
6. Normes en matière de niveau de service.....	9
7. Et si je soupçonne que mon terrain est contaminé?.....	9
C. PROCHAINES ÉTAPES.....	10
ANNEXES.....	11

A. INTRODUCTION

Ce guide a pour objectif de présenter en termes simples un mode d'emploi pour le réaménagement des logements sociaux. Il cible principalement les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements qui envisagent éventuellement de rénover leur portefeuille de logements sociaux, nécessitant pour ce faire d'un peu d'aide ou d'orientation. Pour le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML), ce guide constitue la référence pour les « fondements » du réaménagement des logements sociaux qui s'inscrivent dans une perspective provinciale. Il cible toute une gamme d'intervenants qui, bien qu'ayant en commun un grand nombre d'enjeux, sont différents les uns des autres sur le plan de la capacité et des priorités.

Avec l'entrée en vigueur de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements sociaux peuvent saisir de nouvelles occasions de réaménager leur parc de logements sociaux. Compte tenu de l'évolution des rôles et des enjeux actuels en matière de logement social, le MAML a prévu ce guide pour contribuer au processus de prise de décision visant le réaménagement des logements sociaux.

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS DONT JE DOIS TENIR COMPTE AVANT DE RÉAMÉNERGER?

Si vous envisagez de réaménager un parc de logements sociaux, plusieurs éléments devront être pris en compte. Avez-vous une idée précise de ce que vous voulez accomplir, votre projet est-il viable sur le plan financier? Par exemple :

- avez-vous l'intention de remplacer ou de reconstruire?
- faudra-t-il délocaliser les locataires?
- comment les logements dont le loyer est indexé sur le revenu seront-ils remplacés?
- avez-vous la capacité de refinancer?

L'Entente sur le logement social et la *Loi de 2011 sur les services de logement* auront aussi une incidence sur votre projet de réaménagement. Vous trouverez ci-dessous un aperçu des responsabilités des parties qui sont susceptibles d'être impliquées dans un projet de réaménagement (« qui fait quoi? ») et les consignes à l'égard de la diligence raisonnable. L'Annexe A présente trois études de cas récentes qui illustrent le réaménagement et le refinancement de logements sociaux en Ontario.

1. Quelles sont les conséquences de la loi pour moi?

La *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) a remplacé la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* (LRLS) en janvier 2012. La LSL a pour but, d'une part, de prévoir, à l'échelle locale, la planification et la prestation de services liés au logement et à l'itinérance, cette planification et cette prestation

devant s'effectuer sous la surveillance et la direction générales de la province et, d'autre part, d'offrir de la souplesse aux gestionnaires de services et aux fournisseurs de logements tout en maintenant certaines exigences. Plus particulièrement, la LSL définit les rôles et les responsabilités des gestionnaires de services et accorde plus de souplesse et d'autonomie aux gestionnaires de services à l'égard des enjeux liés aux logements sociaux. Veuillez consulter l'Annexe B pour de plus amples renseignements.

2. Qu'est-ce que l'Entente sur le logement social?

La plupart des unités de logement social en Ontario sont régies par (ELS). Conclue entre le Canada et l'Ontario en 1999, l'Entente transfère du palier fédéral aux autorités de l'Ontario la responsabilité administrative visant le logement social, excepté les logements sur les réserves autochtones et les coopératives d'habitation fédérales. En retour, la province a transféré ses responsabilités pour la plupart des projets de logements sociaux aux municipalités gestionnaires de services et aux conseils gestionnaires de services, à l'exception du Programme de logement en milieu rural et autochtone et du Programme de logement avec services de soutien. Le Programme de logement avec services de soutien est administré par le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et par le ministère des Services sociaux et communautaires. Veuillez consulter l'Annexe C pour de plus amples renseignements sur les programmes visés par l'ELS.

3. Rôles et responsabilités

Palier fédéral

Au nom du gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est responsable du financement des projets de logements sociaux existants, qu'ils soient fédéraux ou fédéraux/provinciaux, et de prévoir l'assurance en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH).

Palier provincial

Le gouvernement provincial a un rôle de gérance à l'égard des enjeux liés au logement et à l'itinérance. La province facilite le renouvellement des prêts hypothécaires pour les logements sociaux des fournisseurs de logements sociaux, établit les politiques et les lois provinciales régissant le logement, administre les programmes de logements abordables, approuve les consentements ministériels (pour les ventes ou les transferts) et constitue le canal de communication entre la SCHL et les gestionnaires de services.

Gestionnaires des services municipaux regroupés (municipalités gestionnaires de services) / Conseils d'administration de district des services sociaux (conseils gestionnaires de services)

Les gestionnaires de services ont la responsabilité d'administrer les logements sociaux, et notamment de maintenir les normes en matière de niveaux de services, d'assurer la prestation des programmes de logement, de créer et de mettre en œuvre les plans de logement et de lutte contre l'itinérance, et de tenir compte des consentements demandés par les fournisseurs de logements sociaux en

application de la *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL). Les 10 Conseils d'administration de district des services sociaux de l'Ontario assurent la prestation de logements sociaux et abordables dans les municipalités du Nord et dans les agglomérations sans administration municipale. Le MAML reconnaît que les Conseils d'administration de district des services sociaux sont confrontés à des enjeux exceptionnels en matière de logements sociaux qui nécessitent éventuellement des solutions exceptionnelles visant le réaménagement, et le MAML a la ferme volonté de travailler avec les Conseils pour faire avancer ces questions.

Fournisseurs de logements sociaux

Les fournisseurs de logements sociaux sont responsables de l'entretien de leurs logements et de veiller à ce que les locataires occupent des logements abordables, adéquats et convenables. Ils travaillent en collaboration étroite avec leurs gestionnaires de services respectifs et peuvent s'intéresser à la gestion stratégique à long terme des immobilisations qui tient compte de la viabilité financière, des dépenses en immobilisations et des coûts opérationnels, de la gestion des locataires et d'autres possibilités ou contraintes.

4. Exercez une diligence raisonnable

Pour obtenir de bons résultats, le fournisseur de logements sociaux ou le gestionnaire de services qui envisage un réaménagement doit procéder à une diligence raisonnable. Par exemple :

- Votre projet est-il justifié sur le plan financier? Votre plan de réaménagement doit donner lieu à une amélioration de la situation actuelle.
- Votre projet est-il financièrement viable et sera-t-il appuyé par un prêteur?
- Quelle est la situation actuelle de votre encaisse et quelles sont les prévisions?
- Quelle capacité avez-vous à court terme et à long terme pour les paiements hypothécaires?
- Le budget de votre projet inclut-il les coûts initiaux? Il s'agit, entre autres, de frais considérables pour les services professionnels de consultants, d'architectes, d'ingénieurs en environnement, d'aménageurs, d'avocats et de prêteurs.

Un autre poste budgétaire à considérer éventuellement sont « les coûts de la province en matière de logement » stipulés dans la *Loi de 2011 sur les services de logement*. La province a l'obligation de rembourser la SCHL pour toutes les pertes que celle-ci encourt à la suite du non-paiement d'un prêt hypothécaire de logement social. Si cela se produit, la province est habilitée, en vertu de la loi, à récupérer ces coûts de logement en cas de non-paiement par un gestionnaire de services. Nous remarquons qu'il n'y a pas eu de non-paiement d'un prêt hypothécaire de logement social en Ontario depuis le milieu des années 1980.

Financement

Certains prêteurs connaissent bien le parc de logements sociaux et les parties prenantes, et sont donc plus au courant des occasions et des défis dans le secteur du logement social. Le MAML est prêt à agir en facilitateur pour veiller à ce que tous les partenaires du processus de refinancement y participent. Au MAML, les fonctionnaires qui sont chargés du renouvellement hypothécaire peuvent dispenser des conseils et un soutien techniques. Nous conseillons aux fournisseurs d'examiner régulièrement les nouvelles options de financement ou les solutions alternatives. Veuillez consulter l'Annexe G.

Gestion des immobilisations

Un enjeu émergent est associé à l'ancienneté du parc de logements sociaux en Ontario, et particulièrement l'état des lieux des anciens ensembles domiciliaires publics. La gestion des immobilisations est une importante composante de tout projet de logement social. Veuillez consulter l'Annexe D pour de plus amples renseignements.

B. JE SUIS PRÊT À RÉAMÉNAGER. ET MAINTENANT?

Si vous êtes fournisseur de logements sociaux et prêt à lancer un projet de réaménagement, il est essentiel de consulter régulièrement votre gestionnaire de services. Non seulement les gestionnaires de services sont autorisés à administrer les logements sociaux, mais la *Loi de 2011 sur les services de logement* leur a aussi conféré davantage de souplesse et d'autonomie. Nous conseillons aux fournisseurs de logements de faire participer leur gestionnaire de services au tout début du processus de planification et de poursuivre les consultations tout au long du projet.

1. Je reste ou je pars?

Avec l'appui de leur gestionnaire de services, tous les fournisseurs ayant des logements régis par l'ELS ont le choix soit de continuer à fonctionner au sein de l'ELS et à fournir des logements sociaux soit de demander à ne plus être régis par l'ELS et la *Loi de 2011 sur les services de logement*. Si vous optez de rester, les subsides peuvent continuer à être versés jusqu'à l'expiration du contrat d'exploitation applicable, ou, pour certains programmes, peuvent continuer en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement. Si vous avez l'option de ne plus participer, il se peut que les subsides cessent d'être versés mais vous gagnerez plus de souplesse. N'oubliez pas que certains logements, particulièrement les ensembles domiciliaires publics qui sont anciens, sont difficiles à exploiter sans subsides. Pour atténuer les risques, nous encourageons les fournisseurs à faire preuve de diligence raisonnable, à tenir compte des processus de la SCHL liés à l'évaluation du crédit et aux souscriptions, et de collaborer avec leur gestionnaire de services à l'élaboration d'un plan. Dans le cadre de l'élaboration du plan, le gestionnaire de services, lui aussi, ferait preuve de diligence raisonnable avant de prendre une décision.

En quoi consiste la dérogation à l'article 9(d)?

L'article 9(d) de l'ELS stipule que la province doit indemniser la SCHL en cas de pertes liées aux prêts hypothécaires de logements sociaux. Une dérogation à l'article 9(d) de la SCHL annule l'obligation de la province d'indemniser la SCHL. À titre de fournisseur de logements, vous devez présenter une demande de dérogation à l'article 9(d) à votre gestionnaire de services qui doit l'approuver. Si votre gestionnaire de services est en faveur de cette demande, il la transmettra au MAML en votre nom. Le MAML peut, à son tour, demander à la SCHL de retirer votre ensemble domiciliaire de l'ELS et obtenir une dérogation à l'article 9(d) si le prêt hypothécaire a été remboursé.

Il est possible de demander à la SCHL d'appuyer une dérogation temporaire et de soustraire un ensemble domiciliaire à l'ELS si le projet subit d'importants travaux de régénération. La SCHL a déjà accordé ceci à un ensemble domiciliaire de logements sociaux qui subissait une régénération. Veuillez consulter l'Annexe E pour de plus amples renseignements.

2. Est-ce que le consentement est obligatoire?

Le consentement ministériel est une décision prise par la ministre des Affaires municipales et du Logement afin d'autoriser un fournisseur de logements ou à réaliser certaines choses. Selon votre plan de réaménagement, différentes parties seront impliquées dans la réalisation du projet. Par exemple, si vous avez l'intention de vendre ou de transférer des logements sociaux, vous **devrez** en général obtenir un consentement ministériel. Si vous avez l'intention d'ajouter de nouveaux logements à un ensemble domiciliaire existant, sans toutefois vendre ni transférer des unités, le consentement ministériel **n'est pas** exigé; cependant, vous devrez peut-être obtenir le consentement de votre gestionnaire de services si vous procédez au refinancement ou au réaménagement de logements sociaux.

La *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) ayant remplacé la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* (LRLS), ce changement a entraîné le transfert d'une bonne partie des responsabilités à l'égard des consentements qui sont passés de la province aux gestionnaires de services. Veuillez consulter l'Annexe F pour de plus amples renseignements.

3. Comment vais-je financer mon projet de réaménagement?

Plusieurs options s'offrent à vous mais nous vous conseillons de suivre les étapes suivantes :

- (i) Veuillez parler avec votre gestionnaire de services. Nous vous encourageons à entamer un dialogue avec votre gestionnaire de services et les prêteurs de votre région dès le tout début du processus – voire plus de 6 à 8 mois avant la date de renouvellement de votre prêt hypothécaire. Veuillez consulter le tableau 2 de l'Annexe C.
- (ii) Si vous avez un ensemble domiciliaire qui est financé ou assuré par la SCHL, votre gestionnaire de services devrait communiquer en votre nom avec le MAML, qui demandera à la SCHL d'approuver le refinancement ou les modifications à apporter à l'hypothèque de premier rang qui sont susceptibles d'avoir une incidence pour la SCHL.
- (iii) Si votre prêt hypothécaire est constitué d'un bloc de titres adossés à des créances hypothécaires (TACH), vous devrez attendre la fin de l'échéance pour pouvoir apporter des modifications. Les ensembles domiciliaires qui font partie d'un bloc de TACH sont plus limités en termes d'options de refinancement étant donné que l'existence de charges supplémentaires comme les hypothèques de deuxième rang peuvent entraîner l'élimination de l'ensemble domiciliaire du financement par TACH, et les taux bénéfiques associés à ce genre de financement seront perdus. Par ailleurs, des pénalités seront probablement imposées si vous décidez d'acquitter votre solde actuel.

Aux termes de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, les gestionnaires de services ont dorénavant la souplesse de consentir à des décisions de renouvellement de crédit hypothécaire qui sont appropriées dans le contexte local. Toutefois, si le gestionnaire de services choisit d'autoriser le renouvellement d'un prêt hypothécaire qui ne relève pas du bloc de titres adossés à des créances hypothécaires

(TACH) administrés par la province, le gestionnaire de services doit savoir qu'il assumera tous les coûts connexes, y compris tous les coûts de la province en matière de logement social à la suite du non-paiement d'un prêt hypothécaire de logement social.

4. Comment puis-je augmenter la viabilité de mes ensembles domiciliaires sociaux?

Il est dans l'intérêt de la province que les gestionnaires de services maintiennent un bon niveau de services minimum. Veuillez penser à ceci si vous décidez d'ajouter des logements à loyer du marché à des ensembles domiciliaires comportant un nombre élevé de logements dont le loyer est indexé sur le revenu. Veuillez aussi tenir compte du fait que les règles relatives aux programmes de logements publics prises en application de la *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) exigent que le gestionnaire de services veille à ce que l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu soit fournie pour « autant de logements que possible » dans chaque ensemble domiciliaire. Quoi qu'il en soit, la viabilité de la collectivité sur le plan financier et social seront d'importants facteurs pour évaluer si l'ajout de logements à loyer du marché à un ensemble domiciliaire public existant est indiqué. Toute proposition de cession ou de vente de logements publics doit être autorisée par la ministre des Affaires municipales et du Logement par consentement ministériel.

Et la « disposition des 10 % »?

Les gestionnaires de services demandent des explications sur la « disposition des 10 % ». Cette disposition s'applique uniquement aux ensembles domiciliaires visés par la Partie VII de la LSL (réalisés dans le cadre de programmes provinciaux et fédéraux/provinciaux) et ne s'appliquent pas aux logements publics. Dans les ensembles domiciliaires visés par la Partie VII de la loi, le nombre de logements dont le loyer n'est pas indexé sur le revenu ne peut pas être ajusté par le gestionnaire de services de plus de 10 % à moins que le fournisseur de logements soit d'accord. Pour les logements publics, veuillez consulter l'Annexe 5 du Règl. de l'Ont. 367/11 pris en application de la LSL « Règles et critères applicables aux programmes de logement transférés et aux ensembles domiciliaires désignés (article 86) ».

Si les gestionnaires de services souhaitent réaliser des projets de régénération sur des logements publics qui impliquent la vente ou le transfert de logements sociaux, la demande de consentement ministériel adressée au MAML doit être accompagnée d'une analyse de rentabilité qui justifie clairement la vente et le remplacement des logements. Citons à titre d'exemple Regent Park à Toronto qui est l'un des ensembles domiciliaires les plus anciens et les plus grands du Canada. Au cours d'une période de réaménagement de 15 ans, 2 083 logements au loyer indexé sur le revenu seront remplacés par plus de 3 000 logements. Dans cet ensemble domiciliaire, environ 1 583 logements locatifs auront un loyer indexé sur le revenu, tandis que le reste sera composé de condominiums au prix du marché, de locations à loyer abordable et de logements abordables offerts en propriété. Les 500 logements au loyer indexé sur le revenu de Regent Park qui ne seront pas remplacés sur place, seront situés ailleurs dans la zone du centre-ville est. (Source : Toronto Community Housing Corporation, "Regent Park Revitalization", le 27 mars 2012).

5. S'adresser aux autorités municipales

Il y aura de nombreux enjeux en matière d'aménagement du territoire à aborder dans le cadre du réaménagement proposé. Pour que tout se déroule aussi efficacement que possible, nous vous conseillons de communiquer fréquemment et tout au long du cycle de vie de votre projet avec les services de planification et de construction de votre secteur à propos de questions de planification et d'aménagement du terrain, tout particulièrement au début. Ainsi vous éviterez des obstacles ou des complications éventuelles. À titre d'exemple, citons le zonage en vigueur et les futures exigences en matière de zonage, les permis de construire, les politiques visant la protection des logements locatifs (le cas échéant), les incidences en matière de préservation du patrimoine et les exigences visant le stationnement.

Les fournisseurs de logements devraient aussi vérifier auprès de leurs collègues municipaux s'il existe des politiques en matière de logement qui pourraient avoir une incidence sur les autorisations des plans, comme notamment la Déclaration de principes provinciale qui favorise la présence d'une gamme de choix en matière d'habitation. La plupart des municipalités ont des plans d'aménagement du territoire qui prévoient des orientations sur les utilisations proposées dans des lieux appropriés et sur d'autres questions comme la division des terrains, la hauteur et la densité. Dans un territoire donné, les plans officiels énoncent les politiques régissant l'aménagement des terres, la mise en œuvre de ces politiques étant assurée par des règlements de zonage qui peuvent aussi formuler les normes visant la disposition des immeubles sur un terrain.

Songez sérieusement à consulter le service des travaux publics de votre municipalité sur les exigences relatives aux services publics si vous avez l'intention de modifier l'utilisation d'un terrain. Exercez une diligence raisonnable à l'égard de la situation actuelle des égouts et des eaux et les possibilités d'expansions futures, le cas échéant. Cela vaut la peine de parler avec votre conseiller municipal au sujet de l'infrastructure actuelle des transports (p. ex. les possibilités de transports en commun à l'échelle locale).

Nous vous encourageons à vérifier auprès des autorités administratives locales s'il existe des dispenses en matière de droits à payer, comme les dispenses de droits d'aménagement; ou bien, s'il y a des programmes incitatifs, comme des incitatifs pour logements dans le centre-ville, pour le réaménagement des friches industrielles ou dans le cadre de plans d'amélioration de la vie des collectivités. Ces initiatives qui vous aideront à réaliser d'importantes économies sont utilisées par un nombre croissant de municipalités pour contribuer à promouvoir les logements abordables.

Enfin, songez à former des partenariats avec d'autres organismes dont les capacités sont complémentaires par rapport à vos compétences et votre expérience. Pour ce qui concerne le syndrome « d'accord, mais pas dans ma cour », qui est inquiétant pour les fournisseurs de logements sociaux, n'oubliez pas qu'en adoptant une esthétique urbaine, des matériaux et un aménagement paysager de haute qualité, vous contribuerez considérablement à apaiser les inquiétudes de la collectivité. Pour mener la lutte contre ce syndrome, communiquez avec la collectivité locale

et invitez-la à participer au projet. Nous vous encourageons à travailler avec les planificateurs municipaux sur l'aménagement urbain du secteur, le plan du terrain et les directives en matière de stationnement, afin que vous soyez en meilleure position pour défendre votre projet face à une opposition éventuelle.

6. Normes en matière de niveaux de services

Dans la *Loi de 2011 sur les services de logement*, on entend par normes en matière de niveaux de services le nombre minimum de logements au loyer indexé sur le revenu et de logements modifiés dans les aires du gestionnaire de services. Ce nombre est déterminé en fonction du nombre de logements au loyer indexé sur le revenu et de logements modifiés qui ont été transférés par le gouvernement de l'Ontario aux gestionnaires de services. Les gestionnaires de services sont tenus de conserver un niveau de services minimum qui est prescrit par un règlement. Nonobstant le transfert de la responsabilité en matière de logements sociaux, il est dans l'intérêt de la province d'imposer un niveau de services minimum. Par conséquent, la perte de logements au loyer indexé sur le revenu ou de logements modifiés dans un ensemble domiciliaire donné doit être compensée ailleurs dans l'aire du gestionnaire de services.

En ce qui concerne les projets fédéraux unilatéraux, la province continue ses discussions avec le gouvernement fédéral afin qu'il s'engage à octroyer un financement à long terme pour le logement étant donné que ces contrats d'exploitation commencent à venir à expiration. Ces ensembles domiciliaires constituent une proportion importante des logements abordables de n'importe quelle collectivité et nous encourageons instamment les gestionnaires de services à continuer de travailler avec les fournisseurs de services afin d'assurer la continuité de ces logements.

7. Et si je soupçonne que mon terrain est contaminé?

Si vous êtes un fournisseur privé de logements et que votre terrain n'était pas antérieurement la propriété de la Société de logement de l'Ontario, vous serez tenu de faire preuve de diligence raisonnable à l'égard de l'assainissement de l'environnement.

Si votre terrain était auparavant la propriété de la Société de logement de l'Ontario et que vous soupçonnez que votre terrain a subi une contamination environnementale, veuillez en aviser le MAML et le ministère de l'Environnement dès que possible. En tant qu'ancien propriétaire de terrains, la Société de logement de l'Ontario (appelée maintenant la Société ontarienne d'hypothèques et de logement) pourrait être jugée responsable de la contamination environnementale décelée dans les propriétés de logements publics transférées par la Société de logement de l'Ontario aux sociétés locales de logement ou aux gestionnaires de services. Le gestionnaire de services ou la société locale de logement, à titre de propriétaire actuel, risque aussi d'être jugé responsable dans une certaine mesure. La Société ontarienne d'hypothèques et de logement examinera chaque demande individuellement.

C. PROCHAINES ÉTAPES

Les membres du MAML sont à votre service. N'hésitez pas à communiquer avec eux si vous avez besoin d'aide. Pour commencer, vous pouvez vous adresser à :

**Directeur, Direction de financement du logement et de la gestion des risques
Division du logement, Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 2e étage, Toronto (Ontario) M5G 2E5**

Tél. : 416 585-7675

Keith.Extance@ontario.ca, Erich.Freiler@ontario.ca, ou Erin.Mifflin@ontario.ca

Nous réitérons notre volonté de collaborer avec nos partenaires pour faire en sorte que notre parc de logements sociaux demeure viable et continue à répondre aux besoins en matière d'habitation abordable de la population de l'Ontario, aujourd'hui et à l'avenir.

LISTES DES ANNEXES

Annexe A – Études de cas.....	12
Annexe B – La Loi de 2011 sur les services de logement.....	17
Annexe C – Entente sur le logement social.....	23
Annexe D – Évaluation de vos propriétés immobilières.....	29
Annexe E – Dérogation à l'article 9(d), disposition des 10 % et niveaux de services minimum..	31
Annexe F – Consentements ministériels.....	33
Annexe G – Options de financement.....	37
Annexe H – Assainissement de l'environnement.....	41

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: <i>Loi de 2000 sur la réforme du logement social comparativement à la Loi de 2011 sur les services de logement</i>	17
Tableau 2: <i>Entente sur le logement social – Les programmes</i>	24
Tableau 3: Caractéristiques générales des crédits hypothécaires ou des financements par débentures pour les programmes visés par l'Entente sur le logement social.....	26
Tableau 4: Coûts de refinancement d'une hypothèque pour un fournisseur de logements sociaux (en dollars de 2012).....	39

ANNEXE A – ÉTUDES DE CAS

Étant donné que le refinancement est une opération parfois complexe, nous espérons que ces études de cas illustreront comment effectuer le refinancement ou le réaménagement d'ensembles domiciliaires. Puisque les situations sont différentes les unes des autres, c'est la viabilité financière de votre projet qui dictera les modalités de refinancement qui s'offrent à vous.

Exemple n° 1 – Refinancement du prêt hypothécaire et prolongation des subventions du gestionnaire de services

La société de logement communautaire d'Ottawa (LCO) est une société sans lien de dépendance qui est détenue par la ville d'Ottawa, et la ville en est le seul actionnaire. Ayant mené une évaluation de l'état des bâtiments (ÉÉB) de son portefeuille, la LCO a déterminé que 211 millions \$ en gros travaux d'entretien s'imposaient d'urgence et que des réparations s'élevant à 121 millions \$ devraient intervenir au cours des cinq années suivantes. Selon l'ÉÉB, si la LCO investissait environ 66,5 millions \$ chaque année pendant cinq ans, le retard des réparations de la totalité du portefeuille serait diminué.

Parmi les nombreuses stratégies visant à remédier au retard, la LCO a adressé une demande de prêt de 38 millions \$ à Infrastructure Ontario (IO) en vue de refinancer 8 prêts hypothécaires pour des logements sociaux qui venaient à échéance en 2012. Les hypothèques actuelles ont des périodes d'amortissement allant de 33 mois à 15 ans. Elles sont acquittées à leur date de renouvellement et remplacées par un nouveau prêt hypothécaire de 30 ans par le biais d'IO. Il n'y a pas de pénalités pour le remboursement anticipé du prêt hypothécaire étant donné qu'ils étaient achevés au moment du renouvellement. Le MAML continuera à accorder un financement fédéral à la ville d'Ottawa en conformité avec les ententes en vigueur et ce, jusqu'à la date originale de maturité de chaque prêt de la SCHL.

L'intention est d'exploiter la valeur nette des biens afin de payer les gros travaux d'entretien. À cet effet, on peut prolonger la période d'amortissement, qui passera à 30 ans, à un taux d'intérêt fixe. Alors que le montant des remboursements de la dette est maintenu au niveau actuel, il est possible de générer 16 à 18 millions \$ en capital.

La ville d'Ottawa continuera à verser les subventions d'exploitation à la LCO pendant 30 ans. La proposition de refinancement ayant été approuvée par le conseil municipal, la ville d'Ottawa prolongera les subventions pour le prêt hypothécaire des 8 ensembles domiciliaires jusqu'à la fin de 2042, année où le nouveau prêt sera totalement remboursé.

Le nouveau prêt servira à rembourser les hypothèques en vigueur des 8 ensembles domiciliaires, dont le total s'élève à environ 18 millions \$. Le solde approximatif de 16 à 18 millions \$ sera utilisé pour les gros travaux d'entretien et n'est pas limité aux propriétés faisant l'objet d'un refinancement. Le

montant annuel du remboursement s'élève à 2,09 millions \$ pour une période d'amortissement de 30 ans, selon un taux fixe entre 3,75 % et 4,2 %, soit un taux inférieur aux taux en vigueur actuellement. Les versements mensuels du nouveau prêt demeurent identiques à ceux que la ville d'Ottawa contribue aux prêts hypothécaires. Pour satisfaire aux impératifs de sécurité d'IO, la ville d'Ottawa a consenti à s'engager à subventionner le prêt hypothécaire jusqu'en 2042 et à payer les versements directement à IO.

Dans le cadre de cette initiative, la ville d'Ottawa a pris un engagement à long terme en faveur du logement social et, comme la LCO, a adopté une approche innovatrice pour remédier au manque de fonds pour les gros travaux de réparation. La ville d'Ottawa n'a pas augmenté le niveau de sa dette; au contraire, la ville soustraira le montant de ses versements mensuels de la subvention accordée à la LCO. Rendue possible, en partie, grâce au caractère unique des relations entre la ville d'Ottawa et la LCO, cette formule ne s'applique probablement qu'à des situations où les taux d'intérêt sont favorables. À l'avenir, les possibilités de renouvellement des prêts hypothécaires seront jugées au cas par cas.

Exemple n° 2 – Financement des gros travaux d'entretien

Cet exemple illustre aussi le cas d'un gestionnaire de services qui assume un rôle de leadership pour assurer l'avenir durable de son parc de logements sociaux. Pour l'heure, la région de York est propriétaire ou administre plus de 5 900 logements sociaux qui sont exploités par des organismes sans but lucratif, coopératifs et municipaux. Pour remédier à l'insuffisance du fonds de réserve en capital de certains de ses fournisseurs de logements, le conseil régional a approuvé un programme qui prévoit les modalités suivantes :

- un prêt additionnel allant jusqu'à un maximum de 500 000 \$ qui est non garanti, non productif d'intérêts et remboursable à l'administration régionale en fonction de l'excédent annuel du fournisseur de logements;
- des prêts garantis de plus de 500 000 \$ qui sont productifs d'intérêts. Les paiements sont reportés jusqu'au moment où l'hypothèque de premier rang a été acquittée. Les obligations du fournisseur de logements sont prolongées jusqu'au moment où le prêt régional et les intérêts ont été intégralement remboursés.

Pour participer au programme, les fournisseurs de logements sont tenus de :

- préparer la planification des budgets des un plan d'immobilisations pour l'autorité régionale;
- affecter leurs réserves de capital uniquement aux dépenses approuvées par l'administration régionale;
- veiller à ce que les pratiques en matière de réparations d'immeubles satisfont aux normes régionales.

La région de York a pris ces décisions pour ne pas mettre indûment en péril les chances que le débiteur de l'hypothèque de premier rang reste au sein du bloc de titres adossés à des créances hypothécaires (TACH). L'aide est enregistrée sur le titre comme hypothèque de deuxième rang « improductive ».

Exemple n° 3 – Transfert vers un gestionnaire de services, démolition et reconstruction

Une société d'habitation privée et à but non lucratif exploitait un ensemble domiciliaire composé de 55 maisons en rangée en tant que complexe de logements sociaux. Le conseil d'administration de la société a décidé de dissoudre la société et de transférer les biens à un autre organisme. Le fournisseur était à court de réserves pour résoudre un problème de moisissure qui empirait ainsi que d'autres gros travaux de réparation. En raison de la complexité de l'ensemble domiciliaire, il était peu probable qu'un autre organisme soit intéressé à en faire l'acquisition.

Le gestionnaire de services ne voulant pas perdre le parc de logements, le Niagara Regional Housing (NRH) a élaboré un plan de réaménagement qui comportait le transfert au NRH. (Nota : Niagara Regional Housing est l'entité chargée d'administrer les logements abordables et sociaux de la région de Niagara). Compte tenu de l'état des logements et pour faire une meilleure utilisation du terrain, il a été décidé de démolir les 55 logements et de les remplacer mais aussi de construire 3 logements supplémentaires au loyer indexé sur le revenu. Le plan élaboré par le NRH comportait plusieurs grands volets :

- l'ensemble domiciliaire devait être auto-suffisant de sorte à ne pas alourdir le fardeau des contribuables;
- recours aux technologies écoénergétiques pour réduire les coûts d'exploitation;
- maximiser les autres sources de financement et les mesures incitatives dont le Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux (PRMLS), l'Initiative en matière d'énergie renouvelable (IER), les remises sur les coûts d'énergie, etc.

La première phase impliquait la construction de 36 logements. Une fois ces nouveaux logements achevés, les locataires y emménageaient. Lors de la deuxième phase, 22 logements furent érigés. Une fois que le reste des locataires y eurent emménagé, les anciens logements ont été démolis. Le NRH a travaillé avec chaque ménage pour veiller à ce que tous soient transférés dans des logements satisfaisants.

L'intention étant le transfert de logements, le NRH s'est adressé au MAML pour un consentement ministériel afin d'effectuer le transfert de propriété de la société d'habitation privée et à but non lucratif vers le NRH.

Le consentement ministériel a été accordé au gestionnaire de services :

- (i) pour effectuer le transfert de propriété, de la société privée vers la SLL;
- (ii) pour rembourser le prêt direct existant de la SCHL visé par l'article 95.

Avant d'accorder le financement, le prêteur exigeait qu'avant toute chose le NRH rembourse intégralement le prêt hypothécaire en vigueur. Le prêt direct de la SCHL n'autorise pas le remboursement anticipé sans pénalité (soit « perte d'intérêts ») sauf au moment du renouvellement; toutefois, la SCHL autorise le créancier hypothécaire à rembourser la totalité de son prêt s'il y a approbation du MAML. Le MAML a demandé expressément à la SCHL d'autoriser le remboursement intégral de l'hypothèque pour laquelle le paiement anticipé est proscrit. La SCHL a exigé que le NRH verse la pénalité pour remboursement anticipé du prêt hypothécaire, dont la date originale d'échéance était le 1er février 2017. Le capital et les intérêts du prêt en cours se chiffraient à 704 336,69 \$. La pénalité est calculée d'après le dérapage des frais d'intérêts à compter de la date du remboursement jusqu'au dernier jour du terme de l'hypothèque (frais d'intérêts sur le reste du capital qui auraient été versés à la SCHL). La pénalité pour remboursement anticipé était de 78 604,96 \$, les frais de quittance étaient de 85 \$ et les frais d'enregistrement électronique étaient de 71,30 \$. Le NRH a aussi consenti à payer les droits de cession immobilière qui étaient dus consécutivement à l'opération.

Ensuite, le nouveau prêteur a émis un prêt hypothécaire non assuré aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) en faveur de la SLL pour le montant de 4,5 millions \$ amorti sur 30 ans. Le prêt ne devait pas être assuré par la LNH car la région de Niagara, à titre de gestionnaire de services, garantissait le prêt. Le NRH a remis au MAML les documents de quittance des prêts hypothécaires afin que la propriété puisse être soustraite à l'article 9(d) de l'*Entente sur le logement social*.

ANNEXE B – LA LOI DE 2011 SUR LES SERVICES DE LOGEMENT

La *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) a remplacé la Loi de 2000 sur la réforme du logement social (LRLS) en janvier 2012. Conçue pour préciser les rôles et les responsabilités des gestionnaires de services, la LSL allège le fardeau administratif et accorde plus de souplesse aux gestionnaires de services qui administrent les logements sociaux. De manière générale, la LSL a pour but, d'une part, de prévoir, à l'échelle locale, la planification et la prestation de services liés au logement et à l'itinérance, cette planification et cette prestation devant s'effectuer sous la surveillance et la direction générales de la province et, d'autre part, d'offrir de la souplesse aux gestionnaires de services et aux fournisseurs de logements tout en maintenant certaines exigences. Les renseignements ci-dessous contiennent les principales modifications apportées à la Loi de 2011 sur les services de logement et qui concernent les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements dans le contexte du réaménagement de logements sociaux.

Gestionnaires de services

Plans de logement et de lutte contre l'itinérance

- Les gestionnaires de services sont tenus d'élaborer des plans de logement et de lutte contre l'itinérance avant le 1^{er} janvier 2014.
- La période visée par le plan doit s'étaler sur au moins 10 ans après l'année où le plan a été approuvé ou, si le plan est examiné en vertu du paragraphe 10 (1) de la Loi de 2011 sur les services de logement, après l'achèvement de l'examen.
- Les plans doivent aborder les besoins locaux en matière de logement, notamment en accordant une attention particulière aux besoins des victimes de violence familiale et des personnes handicapées; ils doivent aussi être conformes à la Déclaration de principes de l'Ontario en matière de logement.
- Avant de recevoir l'approbation ministérielle, le gestionnaire de services doit consulter la ministre en lui présentant un exemplaire du plan proposé et en accordant un délai d'au moins 90 jours pour obtenir les commentaires de la ministre.
- Au moins une fois tous les 5 ans, le gestionnaire de services doit passer en revue son plan de logement et de lutte contre l'itinérance; il le modifiera selon ce qu'il juge nécessaire ou utile.

Sociétés locales de logement (SLL)

- Les SLL sont tenues de soumettre un plan d'immobilisations à leur gestionnaire de services aux dates précisées par le gestionnaire de services.

Consentements ministériels

- Les gestionnaires de services sont dorénavant habilités à octroyer divers consentements. Les exceptions sont la vente ou le transfert proposé d'ensembles domiciliaires sociaux, les changements structurels d'une SLL (à moins que les exigences prescrites ne soient satisfaites), et la non-participation de la SLL aux programmes de las Sociétés des services de logement pour l'achat en gros de services publics et d'assurances.

Événements déclencheurs et remèdes

- Ces facteurs s'appliquent aux ensembles domiciliaires visés par la Partie VII de la *Loi de 2011 sur les services de logement*.
- Des modifications ont été apportées dans le souci de créer un cadre plus équilibré pour les gestionnaires de services qui font face à des fournisseurs de services ayant des problèmes d'exploitation et des difficultés financières. Les nouvelles solutions encouragent une démarche de collaboration pour résoudre les problèmes entre les gestionnaires de services et les fournisseurs.

Fournisseurs de logements

Plans de logement et de lutte contre l'itinérance

- Les fournisseurs de logements ont maintenant voix au chapitre pour ce qui concerne l'élaboration de solutions efficaces pour le logement à l'échelle communautaire.
- La Déclaration de principes de l'Ontario en matière de logement précise ceci : les gestionnaires de services feront en sorte que leur plan de logement et de lutte contre l'itinérance reflète la participation active des sociétés de logement à but non lucratif et des coopératives de logement à but non lucratif.

Règles applicables aux fournisseurs de logements transférés (s'applique aux ensembles domiciliaires visés par la Partie VII– appelés parfois en anglais « provincial reformed »)

- Les gestionnaires de services peuvent établir des règles liées à divers domaines de l'administration, dont les suivants :
 - o conflit d'intérêts
 - o nombre minimum de réunions du conseil
 - o compensation des administrateurs
 - o gestion des immeubles

- o passation de marchés
- o contrats de location
- o plans financiers pluriannuels (nouvelle exigence)

Événements déclencheurs et remèdes (s'appliquent aux ensembles domiciliaires visés par la Partie VII)

- Dans les situations où un fournisseur de logements fait face à des problèmes d'exploitation, la nouvelle loi prévoit un mécanisme équitable entre les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements visant à élaborer des solutions collaboratives.
- Les nouvelles règles améliorent les communications entre les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements, habilite les fournisseurs de logements à élaborer leurs propres solutions, et garantissent que les fournisseurs de logements ont l'occasion de présenter leur point de vue avant que le gestionnaire de services ne prenne sa décision au sujet d'une mesure correctrice.

Consentements ministériels

- Étant donné que les fournisseurs travaillent directement avec leur gestionnaire de services, les décisions sont prises plus efficacement et la prestation à l'échelle locale est améliorée. Par exemple, si un fournisseur veut installer un ascenseur, il ne doit plus se soumettre au long processus de la demande d'approbation provinciale.

Tableau 1 : Loi de 2000 sur la réforme du logement social comparativement à la Loi de 2011 sur les services de logement

Élément	Avant (LRLS)	Après (LSL)
Objectif de la loi	Énonce les dispositions visant les logements sociaux, sans y inclure les services de logement et de lutte contre l'itinérance.	Inclut les services de logement et de lutte contre l'itinérance.
Rôle du gestionnaire de services	L'administration de programmes de logements abordables et de lutte contre l'itinérance ne sont pas énoncé explicitement dans le texte de loi.	Énonce explicitement que les gestionnaires de services sont responsables de l'administration et du financement des programmes/services liés au logement et à l'itinérance et de l'élaboration de plans locaux de logement et de lutte contre l'itinérance ainsi que leur mise en œuvre.

Élément	Avant (LRLS)	Après (LSL)
Objectif de la loi	Énonce les dispositions visant les logements sociaux, sans y inclure les services de logement et de lutte contre l'itinérance.	Inclut les services de logement et de lutte contre l'itinérance.
Rôle du gestionnaire de services	L'administration de programmes de logements abordables et de lutte contre l'itinérance ne sont pas énoncé explicitement dans le texte de loi.	Énonce explicitement que les gestionnaires de services sont responsables de l'administration et du financement des programmes/services liés au logement et à l'itinérance et de l'élaboration de plans locaux de logement et de lutte contre l'itinérance ainsi que leur mise en œuvre.
Présentation de rapports par le gestionnaire de services	Les gestionnaires de services sont tenus de faire rapport sur le financement et l'administration des programmes de logements transférés.	En plus de présenter des rapports sur l'administration et le financement des programmes de logements transférés, les gestionnaires de services seront tenus d'informer la ministre sur la mise en œuvre des plans locaux de logement et de lutte contre l'itinérance.
Plans de logement et de lutte contre l'itinérance	Aucune exigence provinciale à l'égard des plans locaux de logement et de lutte contre l'itinérance.	Les gestionnaires de services sont tenus d'élaborer des plans locaux de logement et de lutte contre l'itinérance avant le 1er janvier 2014; les plans locaux de de logement et de lutte contre l'itinérance sont examinés par le MAML mais approuvés par le gestionnaire de services.
Événements déclencheurs et remèdes	Énonce une série d'événements déclencheurs permettant au gestionnaire de services d'appliquer des mesures correctrices.	Les modifications créent un cadre plus équilibré permettant aux gestionnaires de services de résoudre les difficultés opérationnelles et financières du fournisseur de services. Les nouvelles solutions encouragent une démarche de collaboration pour résoudre les problèmes entre les gestionnaires de services et les fournisseurs.
Consentements ministériels / Gestion des risques	Consentement ministériel exigé pour certaines mesures prises par les gestionnaires de services, les Sociétés locales de logement, les sociétés de logement à but non lucratif et les coopératives de logement à but non lucratif.	Les gestionnaires de services sont dorénavant habilités à octroyer divers consentements. Les exceptions sont la vente ou le transfert proposé d'ensembles domiciliaires sociaux, les changements structurels d'une SLL (à moins que les exigences prescrites ne soient satisfaites), et la non-participation de la SLL aux programmes de la Société des services de logement pour l'achat en gros de services publics et d'assurances.

Élément	Avant (LRLS)	Après (LSL)
Fonctions des fournisseurs de logements	Énonce les tâches des fournisseurs de logements relativement à la structure organisationnelle, la conformité et participation aux programmes.	Les nouvelles tâches incluent entre autres l'exigence de présenter aux gestionnaires de services des rapports et de maintenir les ensembles domiciliaires dans un état satisfaisant.
Règles s'appliquant aux fournisseurs de logements dont les contrats d'exploitation ont pris fin en vertu de la LRLS	Énonce les exigences organisationnelles des fournisseurs de services, les règles et les exigences en matière de tenue de dossiers et de présentation de rapports. Énonce les pouvoirs des séquestres nommés par le gestionnaire de services.	Mise à jour des exigences organisationnelles en conformité avec la Loi de 2010 sur les organisations sans but lucratif. Les séquestres nommés par le gestionnaire de services ne sont pas habilités à vendre des ensembles domiciliaires. Les gestionnaires de services sont dorénavant habilités à énoncer les règles concernant les conflits d'intérêts, le nombre minimum de réunions du conseil, la rémunération des administrateurs, les contrats de gestion des immeubles, les contrats de location et les plans d'immobilisations.
Sociétés locales de logement	Définit le rôle des Sociétés locales de logement et leur relation avec les gestionnaires de services.	Oblige les Sociétés locales de logement à présenter leurs plans d'immobilisations au gestionnaire de services.
Coûts de la province en matière de logement	Prévoit les modalités visant le versement de financement fédéral par le ministre aux gestionnaires de services et permet à la province de recouvrer auprès des gestionnaires de services certains coûts liés aux logements sociaux.	La loi clarifie les pouvoirs de la province en ce qui concerne le recouvrement des coûts pour des réclamations relatives au non versement de paiements hypothécaires; la ministre est autorisé à refuser de verser des fonds fédéraux pour permettre de recouvrer les coûts de la province en matière de logement.
Consentements pour le transfert ou le prêt hypothécaire visant des terrains et des ensembles domiciliaires de logements sociaux	Énonce certaines dispenses à l'égard des exigences de consentement.	Dans les cas où les gestionnaires de services ont la responsabilité d'accorder leur consentement, les règlements énoncent les conditions dans lesquelles les gestionnaires de services sont obligés d'aviser la ministre.

ANNEXE C – ENTENTE SUR LE LOGEMENT SOCIAL

La plupart des logements sociaux en Ontario sont régis par l'Entente sur le logement social (ELS). L'ELS est demeurée inchangée après l'entrée en vigueur de la *Loi de 2011 sur les services de logement* en remplacement de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.

L'ELS a été conclue entre le Canada et l'Ontario en 1999. En vertu de cette entente, la responsabilité administrative à l'égard des logements sociaux a été transférée du gouvernement fédéral à celui de l'Ontario, exception faite des logements sur les réserves autochtones et des logements construits dans le cadre du programme fédéral de coopératives d'habitation.

L'*Entente sur le logement social* (ELS) entre le gouvernement fédéral représenté par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'Ontario (représenté par le ministère des Affaires municipales et du Logement) remplace la plupart des ententes administratives en vigueur entre la SCHL et l'Ontario dans le domaine des logements sociaux. Voici les principaux éléments de l'ELS :

- La SCHL a transféré à l'Ontario la gestion et l'administration de son portefeuille de logements sociaux liés aux programmes unilatéraux fédéraux, à l'exclusion des coopératives fédérales d'habitation.
- L'Ontario a assumé le rôle de fiduciaire à son propre égard et à celui de la SCHL et pour la totalité de la participation de la SCHL au portefeuille.
- L'Ontario a reçu la totalité du financement de la SCHL pour le portefeuille, à condition de continuer à agir en conformité avec l'entente.

L'ELS comporte un certain nombre de programmes d'habitation hérités, qui sont cités au Tableau 2 ci-dessous. Il est important de savoir que les programmes visés par l'ELS ne pratiquent pas tous nécessairement les loyers indexés sur le revenu, et notamment le Programme des compagnies de logement à dividendes limités, qui offre des loyers au prix du marché bas de gamme.

Tableau 2 : Entente sur le logement social – Les programmes

Programme	Objectifs du programme
Programme de logement public (en application des articles 79 et 95 de la Loi nationale sur l'habitation (LNH))	Prévoir pour les personnes et les familles à faible revenu la location de logements publics adéquats qui correspondent à leurs moyens financiers.
Programme de supplément au loyer (en application de l'article 95 de la LNH)	Aider les personnes, les familles et les personnes âgées à faible revenu à obtenir des logements abordables, adéquats et convenables dans des ensembles domiciliaires tant privés qu'à but non lucratif et dans des coopératives de logements à but non lucratif et à possession continue.
Programme des compagnies de logement à dividendes limités (entrepreneur) (en application de l'article 25 de la LNH)	Prévoir des logements locatifs appropriés et économiques pour les familles et les personnes à faible revenu et pour les personnes défavorisées.
Programme de logement sans but lucratif (loyer modique) (en application de l'article 25 de la LNH)	Prévoir des logements locatifs appropriés et économiques pour les familles et les personnes à faible revenu et pour les personnes défavorisées.
Programme de logement sans but lucratif (réduction du taux d'intérêt à 2 %) (en application de l'article 95 de la LNH)	Prévoir des logements locatifs modiques, abordables et correspondant aux moyens financiers de familles et de personnes à revenu faible ou modeste par le biais de sociétés publiques et privées à but non lucratif.
Programme de logement sans but lucratif « subvention complète » (en application de l'article 95 de la LNH)	Prévoir des logements locatifs modestes pour des personnes au revenu faible ou modeste par le biais de sociétés de logements publiques et privées à but non lucratif (y compris de coopératives de logement à possession continue), en mettant l'accent sur l'aide aux ménages dans le besoin.
Programme de logement sans but lucratif pour Autochtones en milieu urbain (entièrement ciblé) (en application de l'article 95 de la LNH)	Aider les ménages (ou les ménages autochtones) qui sont dans le besoin à obtenir des logements locatifs abordables, adéquats et convenables.
Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain (réduction du taux d'intérêt à 2 % et aide supplémentaire) (en application de l'article 95 de la LNH)	Prévoir des logements modestes et abordables qui correspondent aux besoins des familles et des personnes autochtones à revenu faible ou modeste par le biais de sociétés de logement à but non lucratif pour autochtones en milieu urbain.
Programme d'accèsion à la propriété pour les ruraux et les Autochtones (en application des articles 57, 79 et 92 de la LNH)	Aider les ménages autochtones et non autochtones en milieu rural qui sont dans le besoin à acquérir des logements abordables, adéquats et convenables, neufs ou non.
Programme de logement locatif pour les ruraux et les Autochtones (en application des articles 57, 79, 92 et 95 de la LNH)	Aider les ménages autochtones et non autochtones en milieu rural qui sont dans le besoin à avoir accès à des logements locatifs abordables, adéquats et convenables.

Source : Annexe C, Entente sur le logement social (1999)

L'ELS autorisait aussi la province à transférer aux municipalités sa responsabilité administrative à l'égard des logements sociaux. En vertu de la LRLS, la province a effectivement transféré aux municipalités sa responsabilité pour la plupart des logements sociaux, à l'exclusion du Programme de logements pour les ruraux et les Autochtones et le Programme de logement avec services de soutien. Les logements avec services de soutien sont administrés par le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services sociaux et communautaires.

L'Ontario peut éliminer certains programmes du portefeuille et en ajouter d'autres à condition que les nouveaux programmes soient conformes aux principes de l'entente et aient été approuvés par la SCHL.

Au cas où certains ensembles domiciliaires sont soustraits au portefeuille, principalement des projets aménagés en application de l'article 79 de la LNH (dans la mesure où elle s'applique au logement en milieu rural et autochtone et au Logement public), l'Ontario est tenu de verser à la SCHL sa part nette de gain en capital. Bien entendu, ceci ne s'applique pas aux ensembles domiciliaires dont le contrat d'exploitation est expiré. Il est arrivé que la SCHL ait renoncé à cette exigence si les ensembles domiciliaires avaient été soustraits au portefeuille aux fins de réaménagement et qu'un nombre équivalent de nouveaux logements avaient été ajoutés au portefeuille.

Comme indiqué plus haut, l'ELS a permis au gouvernement fédéral de transférer à l'Ontario sa responsabilité administrative pour le parc et les programmes de logements sociaux. Ceci incluait un transfert fédéral dégressif de financement global jusqu'à 2033, année où la valeur est zéro, ce qui correspond généralement à l'expiration des contrats d'exploitation et des prêts hypothécaires. Le gouvernement de l'Ontario continue à encourager le gouvernement fédéral à octroyer un financement à long terme pour le logement.

Une fois que l'hypothèque est arrivée à échéance et que le contrat d'exploitation a pris fin, les ensembles domiciliaires peuvent être « soustraits » à l'ELS et le MAML peut obtenir de la SCHL une dérogation à l'article 9(d), c'est-à-dire l'article 9 de l'ELS – « Prêts et assurance prêt de la SCHL ». En effet, l'article 9(d) stipule que l'Ontario doit indemniser la SCHL pour la totalité des pertes, coûts et dépenses survenus en relation avec les prêts hypothécaires pour les logements sociaux. Obtenir une dérogation à l'article 9(d) pour une propriété signifie que la SCHL renoncera à l'article 9(d) à l'égard de l'Ontario, et qu'elle ne demandera pas le remboursement des défauts de paiements sur les prêts hypothécaires, à condition que la propriété n'ait pas de prêts en cours, que le prêt en vertu de l'ELS ait été acquitté, et que la propriété continue à être exploitée en dehors du portefeuille de l'ELS.

Si vous envisagez des crédits hypothécaires pour des ensembles domiciliaires en vertu de l'ELS, la règle générale veut que si vous envisagez une modification, il est conseillé de la faire en même temps que le renouvellement. Le Tableau 3 ci-dessous présente les caractéristiques générales des crédits hypothécaires pour les programmes visés par l'ELS; n'oubliez pas que chaque prêt hypothécaire et chaque ensemble domiciliaire visé par l'ELS est unique en son genre et que vous devez vérifier les exigences qui s'appliquent spécifiquement à vos circonstances.

Tableau 3 : Caractéristiques générales des crédits hypothécaires ou des financements par débentures pour les programmes visés par l'Entente sur le logement social

Programme	Débtenture/ Hypothèque	Souplesse du refinancement	Restrictions	Commentaires
Logements publics	SCHL ou débentures provinciales de 50 ans; non annotés sur le certificat de propriété Certains garantis par une hypothèque de premier rang	Peut ajouter une hypothèque de premier rang aux projets sous débentures	Les débentures sont fermées; pas de disposition emboursement anticipé	Possibilité d'ajouter une hypothèque de premier rang si le projet possède suffisamment de capitaux propres et de trésorerie. Les sociétés locales de logement sont la responsabilité des gestionnaires de services et, à ce titre, les gestionnaires de services participeront aux efforts éventuellement déployés pour le refinancement.
Dividende limité (DL)	Programme de prêt hypothécaire de la SCHL	Une certaine souplesse	Le remboursement anticipé est parfois accepté	
Article 26	Programme de prêt hypothécaire de la SCHL	Une certaine souplesse à l'égard de l'article 26	Le remboursement anticipé est parfois accepté, mais avec une pénalité de 3 mois de frais d'intérêts	S'il y a suffisamment de capitaux propres et que le nouveau taux d'intérêt est favorable, les pénalités ne constituent pas nécessairement un obstacle.
Article 27	Programme de prêt hypothécaire de la SCHL	Moins de souplesse que le DL ou l'art. 26	Aucun remboursement anticipé permis; hypothèques fermées de 50 ans	Le remboursement anticipé est assujéti au remboursement de la partie non gagnée de l'apport en capital et des charges d'intérêts nets à compter de la date du paiement jusqu'à la date d'échéance.

Programme	Débuture/ Hypothèque	Souplesse du refinancement	Restrictions	Commentaires
Article 95, Privé à but non lucratif	Hypothèques renouvelées jusqu'à échéance	Une certaine souplesse au moment du renouvellement de l'hypothèque	Certains prêts hypothécaires sont des prêts directs de la SCHL; d'autres font partie du bloc de titres adossés à des créances hypothécaires (TACH) – aucun remboursement anticipé permis mais peut être refinancé au moment du renouvellement. Le montant de capital dû doit être acquitté et le prêt hypothécaire risque de ne pas être réadmissible au bloc de TACH.	Malgré les restrictions, il y a des choix pour le refinancement. L'incidence des taux d'intérêt doit être déterminée, ainsi que les coûts engagés pour acquitter les soldes existants. Les subventions fédérales ne sont plus versées quand on quitte l'ELS.
Provincial Reformed	Mentionné ci-dessus	Mentionné ci-dessus	Mentionné ci-dessus	Mentionné ci-dessus
Urbain Autochtone avant 1986	Programme de prêt hypothécaire de la SCHL (maximum 35 ans)	Une certaine souplesse au moment du renouvellement		À l'échéance ou au renouvellement du prêt hypothécaire, il y a une possibilité de refinancement.
Urbain Autochtone après 1985 (à but non lucratif et coopératives)	Mentionné ci-dessus	Mentionné ci-dessus		Mentionné ci-dessus

ANNEXE D – ÉVALUATION DE VOS PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les fournisseurs de logements sociaux en Ontario sont actifs dans les 47 aires de gestionnaires de services de la province, et varient sur le plan de l'envergure, l'ancienneté, la capacité et les pressions budgétaires. Certains fournisseurs ont l'intention de réaménager ou de régénérer leur parc par des mécanismes de financement complémentaires ou bien en effectuant de gros travaux d'entretien ou de régénération. Il est important, par conséquent, de faire le bilan de la valeur et de la viabilité de vos biens immobiliers.

Gestion des biens

L'ancienneté du parc de logements sociaux en Ontario est une problématique émergente pour ce qui concerne l'état des bâtiments, et particulièrement dans les ensembles domiciliaires publics construits il y a longtemps. Un des nombreux points forts d'un plan de gestion est qu'il permet aux fournisseurs d'envisager plusieurs scénarios pour améliorer le parc de logements viables et pour gérer le déclin du parc qui risque de ne plus être viable à moyen ou à long terme. Les mesures qui s'imposent peuvent aller de la réparation de petite envergure jusqu'à la régénération ou la rénovation des immeubles. Le centre de gestion du parc de logements sociaux (*Asset Management Centre*) a publié un document, intitulé « Fundamental Resources for Asset Management Excellence » (FRAME), qui s'avère une excellente source d'information pour les gestionnaires de services et les fournisseurs de logements. Le document FRAME aborde une gamme de thèmes, y compris un large éventail de problèmes liés à l'entretien, aux gros travaux de réparation et à la gestion stratégique des biens.

En 2009, la province a apporté des modifications au Rapport d'information financière (RIF) que les municipalités présentent annuellement à la province. Les municipalités sont tenues de se conformer aux pratiques du Conseil sur la comptabilité dans le secteur public (CCSP) et d'utiliser une comptabilité d'exercice intégrale pour identifier leurs biens et les modalités de leur amortissement. Ainsi, les municipalités seront mieux positionnées pour gérer leurs biens immobiliers de logements sociaux et assurer la planification financière à long terme. Cinquante-cinq pour cent de tous les logements sociaux en Ontario sont la propriété directe d'une municipalité ou d'une société municipale de logements. Ces biens municipaux ont une valeur immobilière considérable. Pour les besoins du nouveau RIF, les municipalités sont tenues d'obtenir des données sur le parc actuel de logements sociaux, le coût de son utilisation et la nécessité de le remplacer.

Par ailleurs, *Construire ensemble*, le plan d'infrastructure à long terme de l'Ontario orientera les décisions en matière de planification et d'investissement en Ontario de la prochaine décennie. Un élément du plan se concentre sur le volet social et communautaire dont l'objectif prioritaire consiste à travailler avec d'autres gouvernements pour la prestation de logements abordables, renforcer les mesures de soutien destinées aux personnes touchées par la pauvreté et améliorer l'accès aux services sociaux de qualité au niveau communautaire.

ANNEXE E – DÉROGATION À L'ARTICLE 9(D), DISPOSITION DES 10 % ET NIVEAUX DE SERVICES MINIMUM

Ces éléments, qui font l'objet d'une brève description dans le guide, sont explicités en détail ci-dessous.

Dérogation à l'article 9(d)

L'article 9(d) de l'ELS instruit la province d'indemniser la SCHL advenant des pertes encourues en raison d'un prêt hypothécaire pour un logement social. Un gestionnaire de services qui a décidé d'autoriser le refinancement d'un ensemble domiciliaire visé par l'ELS peut demander au MAML de réclamer à la SCHL une dérogation à l'article 9(d). La SCHL octroiera une dérogation permanente à l'article 9(d) pour les ensembles domiciliaires visés par l'ELS qui ont remboursé intégralement leurs prêts hypothécaires et qui ont quitté l'ELS. Par le passé, la SCHL a aussi accordé des dérogations temporaires à l'article 9(d) à des ensembles domiciliaires qui subissaient d'importants travaux de régénération.

En application de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, la province exigeait des gestionnaires de services qu'ils présentent une demande de consentement ministériel avant toute modification du financement d'un ensemble domiciliaire de leur portefeuille ou du réaménagement de logements sociaux. Cette situation était attribuable, en partie, au fait que la province avait des inquiétudes au sujet de l'article 9(d) de l'ELS qui a une incidence sur la responsabilité éventuelle de la province. En effet, l'article 9 (d) pouvait être interprété comme étant en vigueur et applicable même après que l'hypothèque d'une propriété a été amortie ou que son contrat d'exploitation a expiré. Cela signifie que la province peut quand même être tenue responsable à l'égard d'un futur titre hypothécaire sur le terrain en application de la *Loi nationale sur l'habitation*.

La *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) énonce clairement que la province peut récupérer ses coûts relatifs aux logements sociaux en cas de non-paiement d'un prêt hypothécaire pour un logement social et d'autres coûts engagés par le ministre pour administrer et payer les dépenses relatives à des programmes de logement social. À ce jour, la province n'a jamais dû recouvrer de pertes car on n'a pas connu de non-paiement d'un prêt hypothécaire de logement social en Ontario depuis le milieu des années 1980.

La disposition des 10 %

Les gestionnaires de services ont posé des questions sur la « disposition des 10 % ». Il s'agit d'une disposition de la LSL qui s'applique uniquement aux ensembles domiciliaires visés par la Partie VII

de la LSL (parfois appelés en anglais « provincial reformed »). Les gestionnaires de services de ces ensembles domiciliaires ne sont pas autorisés à modifier le nombre de logements dont le loyer n'est pas indexé sur le revenu de plus de 10 pour cent par rapport à la cible initiale sauf si le fournisseur de logements est d'accord. Pour les logements publics, l'Annexe 5 du Règl. de l'Ont. 367/11 pris en application de la LSL « Règles et critères applicables aux programmes de logement transférés et aux ensembles domiciliaires désignés (article 86) » stipule ce qui suit :

1. Le gestionnaire de services doit fournir des logements publics adéquats en location aux ménages à faible revenu.
2. Le gestionnaire de services doit veiller à ce que chaque ensemble domiciliaire comporte **autant de logements que possible** à loyer indexé sur le revenu.
3. Le montant de revenu annuel d'un ménage, au moment où il est sélectionné pour résider dans un logement au loyer indexé sur le revenu, ne peut pas dépasser la limite de revenu applicable.

Par conséquent, si les gestionnaires de services souhaitent réaliser des projets de régénération visant des logements publics qui impliquent la vente ou le transfert de logements sociaux, la demande de consentement ministériel adressée au MAML doit être accompagnée d'une analyse de rentabilité qui justifie clairement la vente et le remplacement des logements

Niveaux de services minimum

Par niveaux de services minimum on entend le nombre minimum de logements dont le loyer est indexé sur le revenu et de logements modifiés dans l'aire de service du gestionnaire de services. Ce nombre est établi en fonction du nombre de logements dont le loyer est indexé sur le revenu et de logements modifiés qui ont été transférés de la province au gestionnaire de services. Ces niveaux de services ont été établis dans le contexte plus large du remaniement des services locaux et du transfert des responsabilités financières entre la province et les municipalités. Par conséquent, la province s'attend à ce que les gestionnaires de services maintiendront ces niveaux de services minimum à l'égard des logements dont le loyer est indexé sur le revenu.

Il est dans l'intérêt de la province de veiller à conserver un niveau de services minimum en termes de logements abordables et de logements sociaux. La province continuera à surveiller l'utilisation de ces biens publics, aujourd'hui et à l'avenir au fur et à mesure des réaménagements. Du point de vue juridique, la province a consenti à assumer certains engagements en ce qui concerne le logement social aux termes de l'*Entente sur le logement social* conclue avec le gouvernement fédéral, et travaillera avec les gestionnaires de services et les fournisseurs de logement pour garantir que toutes les obligations juridiques et financières continuent à être satisfaites, ainsi que les obligations visées par la *Loi de 2011 sur les services de logement*.

ANNEXE F – CONSETEMENTS MINISTÉRIELS

Le consentement ministériel est la décision prise par la ministre des Affaires municipales et du Logement qui autorise un fournisseur de services ou un gestionnaire de services à faire certaines choses. Le remplacement de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* (LRLS) par la *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) a donné lieu à des changements considérables. La responsabilité des consentements a été transférée, dans une grande mesure, par la province aux gestionnaires de services, pour faire en sorte que les gestionnaires de services, qui sont les plus proches et les mieux renseignés sur les besoins de leurs collectivités en matière de logement social, soient habilités à prendre les décisions indiquées.

Les gestionnaires de services ne nécessitent plus le consentement ministériel pour établir un mécanisme de renouvellement ou de remplacement de prêts hypothécaires en cours. Par ailleurs, les gestionnaires de services peuvent donner leur consentement aux fournisseurs de services qui veulent hypothéquer ou grever leurs ensembles domiciliaires et, pour les logements publics, aménager ou rénover leurs biens immobiliers. L'octroi des consentements est assujéti à exigence, notamment que les gestionnaires de services doivent aviser le ministère dans un délai de 10 jours après une telle décision.

Parmi les autres changements, citons que le gestionnaire de services ne nécessite plus le consentement ministériel pour les décisions suivantes :

- modifier le mandat d'un fournisseur provincial ou fédéral/provincial de logements, à condition que le fournisseur de logements soit d'accord;
- mettre en œuvre des mesures de redressement visant des projets en difficulté;
- révoquer ou nommer au conseil d'administration des membres fournisseurs si ces fournisseurs de logements fonctionnent dans le cadre d'un programme provincial ou fédéral/provincial;
- conclure des ententes avec certaines administrations publiques ou organismes publics qui portent sur l'utilisation, la cueillette et la divulgation de renseignements, à condition que les règles régissant la protection de la vie privée soient respectées.

Face à cette nouvelle souplesse et autonomie, les gestionnaires de services doivent aussi savoir que toutes les décisions ou mesures, donnant lieu au non remboursement d'un prêt hypothécaire de logement social, sont susceptibles de déclencher l'article 106 de la *Loi de 2011 sur les services de logement* qui autorise la province à récupérer auprès des gestionnaires de services les frais associés au logement qui ont été engagés à la suite de l'octroi d'un consentement par un gestionnaire de services à un fournisseur de services.

La province conserve toutefois son autorité dans plusieurs aspects du consentement afin de garantir que les besoins de la population de l'Ontario en matière de logements sociaux et abordables continuent à être satisfaits. Le consentement ministériel doit être obtenu dans les cas suivants :

- la vente ou le transfert de logements sociaux ou de terrains à cet effet;
- la vente des actions d'une Société locale de logement (SLL), le transfert des actions d'une SLL ou la fusion ou dissolution d'une SLL (à moins que des exigences prescrites aient été satisfaites);
- la vente de logements sociaux, à moins qu'ils soient transférés à un gestionnaire de services ou à certaines autres entités;
- une SLL qui ne participe pas à l'achat en masse de gaz naturel et de programmes d'assurance fournis par la Société des services de logement (SSL).

Le processus général que le ministère utilisera pour évaluer ces demandes de consentement demeure inchangé. Le gestionnaire de services doit présenter une demande formelle de consentement accompagnée d'une analyse de rentabilité – il se peut que le gestionnaire de services ou d'autres parties soient sollicités pour donner des renseignements supplémentaires – et la décision d'approuver ou de refuser la demande sera fournie au gestionnaire de services. Si une approbation est faisable, le consentement est généralement assorti de plusieurs conditions essentielles.

Dans le contexte de la vente ou du transfert de logements sociaux, deux considérations importantes continuent à s'appliquer : (1) les répercussions pour les personnes qui habitent dans les logements, et (2) les conséquences pour le parc d'habitations disponibles qui, aujourd'hui et à l'avenir, répond aux besoins en matière de logements abordables et de logements sociaux. S'il est vrai que chaque demande de consentement est jugée au cas par cas, les critères suivants font souvent partie de la décision :

- incidence sur les locataires, la sécurité d'occupation, la protection des intérêts des locataires concernés et de leur famille;
- maintien des niveaux de services minimum;
- responsabilité environnementale;
- conséquences financières/hypothécaires pour la province et le gestionnaire de services;
- affectation prévue des recettes issues de la vente des logements sociaux;
- admissibilité de l'ensemble domiciliaire au financement fédéral;

- incidence sur la collectivité et la composition des logements;
- le parc de logements abordables et de logements sociaux.

Il incombe de tenir compte d'un autre point. Dans certaines circonstances, les conditions énoncées dans l'article 8(g) de l'*Entente sur le logement social* entrent en vigueur, et la SCHL pourrait exiger de recevoir la part nette des gains issus de la vente. La responsabilité relative aux conseils et au soutien en matière de consentement revient à la Division du logement du ministère des Affaires municipales et du Logement, Direction de financement du logement et de la gestion des risques.

Documentation généralement exigée pour une demande de consentement ministériel

- le nom et les coordonnées du gestionnaire de services;
- une résolution du conseil approuvant la demande de consentement ou une preuve documentant que l'autorité a été déléguée à un membre du personnel;
- une résolution des membres sortants du conseil du fournisseur de logements et du nouveau conseil approuvant la demande de consentement;
- le plan visant à maintenir le niveau de services minimum;
- le plan d'action visant à régler la question des locataires qui occupent les logements concernés, c'est-à-dire plan de réinstallation des locataires;
- l'analyse de rentabilité et les renseignements détaillés sur les logements dont la vente est envisagée, notamment le genre d'habitation et le nombre de chambres à coucher;
- le nom et l'adresse du fournisseur de logements;
- le nom du prêteur actuel et le numéro du prêt hypothécaire;
- le registre parcellaire de chaque propriété ou ensemble domiciliaire;
- le numéro de compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le cas échéant;
- si le prêteur est la SCHL, l'ébauche de la prise en charge de l'hypothèque par la SCHL;
- le consentement du prêteur;

- si le prêteur est une institution financière ou une compagnie d'assurance, l'avocat de l'acquéreur donnera le document de prise en charge de l'hypothèque;
- l'ébauche de la Convention de rachat (*Purchase and Sale Agreement*) indiquant que la propriété est rachetée « en l'état »;
- les levés, plans de renvoi, conventions accessoires ou ententes régissant des installations partagées;
- s'il s'agit d'une vente ou d'un transfert effectué par séquestre, un exemplaire de tous les documents judiciaires associés à la transaction.

ANNEXE G – OPTIONS DE FINANCEMENT

Quand les contrats d'exploitation prennent fin et que les prêts hypothécaires viennent à échéance, les subventions fédérales octroyées aux fournisseurs de services prendront fin. Le gouvernement de l'Ontario pense que le gouvernement fédéral joue un rôle clé sur le plan de la durabilité des logements sociaux par le biais de leur régénération et réaménagement. Au fur et à mesure que les contrats d'exploitation des logements sociaux viennent à expiration au cours des deux prochaines décennies, le gouvernement provincial comptera sur les autorités fédérales pour augmenter les investissements dans le parc de logements sociaux afin de les rendre durables à long terme.

Dans les ensembles domiciliaires dont les revenus locatifs suffisent à compenser les coûts de financement, les capitaux propres peuvent servir à financer des réparations et des rénovations. Il pourrait y avoir, à ce moment, des possibilités d'explorer d'autres mécanismes de financement. Certains prêteurs connaissent de mieux en mieux le parc immobilier social et ses intervenants, et sont donc plus au courant des occasions et des défis associés au secteur du logement social.

La SCHL offre des prêts directs uniquement aux ensembles domiciliaires qui sont fédéraux, fédéraux-provinciaux et ceux visés par l'article 95. Tous les autres ensembles domiciliaires, notamment de catégorie provinciale unilatérale, n'ont pas ce choix, néanmoins ils peuvent participer au Régime ontarien de renouvellement hypothécaire par appel d'offres (OCFRP). Le MAML a établi l'OCFRP en 1992 afin de procurer des conditions privilégiées aux fournisseurs de logements qui renouvellent leurs prêts hypothécaires ce qui leur permet de réaliser d'importantes économies.

Il est possible que d'autres prêteurs commerciaux puissent aussi être engagés pour déterminer des possibilités et des stratégies visant les prêts. Ceci nécessiterait l'établissement de relations entre les fournisseurs et les prêteurs éventuels afin qu'ils se sensibilisent mutuellement aux enjeux du logement social et du financement dans ce secteur. Le MAML est prêt à agir en facilitateur afin que tous les partenaires participant au processus de refinancement se sentent impliqués. Le personnel du MAML chargé du renouvellement des prêts hypothécaires peut aussi dispenser des conseils et du soutien technique. Par souci de prudence, il est conseillé aux fournisseurs de se renseigner régulièrement sur les nouvelles options de financement.

Considérations relatives au financement indépendant de logements sociaux

S'il a été décidé de trouver une nouvelle formule de financement, d'augmenter le capital du prêt hypothécaire en cours ou de changer la période d'amortissement du prêt hypothécaire en cours, il faudra probablement procéder à l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque. Cette décision aura des conséquences qu'il faudra examiner au cas par cas. Par exemple :

- est-ce que le fournisseur a la capacité financière d'assumer une dette supplémentaire?
- est-ce qu'il faudra acquitter le prêt hypothécaire en cours?
- y aura-t-il des pénalités et des coûts liés au remboursement anticipé ou à l'acquittement du prêt hypothécaire?
- est-ce que l'ensemble domiciliaire ne sera pas admissible au Régime ontarien de renouvellement hypothécaire par appel d'offres?
- est-ce que le gestionnaire de services devra augmenter ses subventions de logement au fournisseur de services?
- est-ce que le financement aura une incidence sur l'admissibilité aux subventions fédérales? Si les conditions de l'*Entente sur le logement social* entre le Canada et l'Ontario ne sont pas satisfaites, l'ensemble domiciliaire risque de ne plus être admissible aux fonds fédéraux, alors que l'obligation d'octroyer une subvention continue à s'appliquer.
- est-ce qu'il est possible de soustraire l'ensemble domiciliaire à l'*Entente sur le logement social*?

À n'importe quel moment, lors de l'évaluation des options de financement indépendant, le personnel du ministère se fera un plaisir de dispenser de l'aide et des conseils afin que les fournisseurs et les gestionnaires de services possèdent l'information nécessaire pour prendre des décisions éclairées et garantir que leurs besoins ont été effectivement satisfaits.

Refinancement de prêts hypothécaires

Le refinancement d'un prêt hypothécaire entraîne des coûts pour les fournisseurs de services qui doivent acquérir de nouveaux crédits hypothécaires. À titre d'exemple, le Tableau 4 dresse la liste des coûts approximatifs liés à l'acquisition d'un crédit hypothécaire de 3,86 millions \$ amorti sur 25 ans. Veuillez noter que les coûts peuvent varier et être modifiés à tout moment.

Tableau 4 : Coûts de refinancement d'une hypothèque pour un fournisseur de logements sociaux (en dollars de 2012)

N°	Étapes	Coût approximatif
1	Faire un levé au besoin	8 000 \$ à 12 000 \$
2	Évaluation environnementale (ESA) de phase I ou phase II, au besoin	à déterminer
3	Commission d'engagement du prêteur	38 000 \$
4	Frais de dossier du prêteur	13 500 \$
5	Frais de couverture du prêteur pour bloquer le taux d'intérêt	à déterminer
6	Frais juridiques du prêteur	8 000 \$ à 10 000 \$
7	Frais juridiques du fournisseur de logements	5 000 \$ à 8 000 \$
8	Rapport d'évaluation	à déterminer
9	Rapport sur l'état des lieux	8 500 \$
10	Visite préventive contre l'incendie et inspection des systèmes de sécurité des personnes	varie selon la municipalité
11	Frais de courtage hypothécaire (calculé d'après 3,5 % du capital)	135 000 \$
12	Frais d'assurance prêt LNH, si l'hypothèque sera assurée	Suppose une prime de 2,5 % à 2,75 % de la valeur totale du prêt (p. ex. 96 500 \$ à 106 150 \$ pour un prêt de 3,86 millions \$)
13	Inspection aux fins de l'assurance	1 000 \$ minimum
	TOTAL	Plus de 313 500 \$

Titres adossés à des créances hypothécaires (TACH)

En 1984, la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) a été modifiée afin de faciliter le financement des logements et le retour aux prêts à plus long terme. Avec l'entrée en vigueur de l'assurance prêt LHN, les prêteurs étaient plus disposés à octroyer des crédits aux propriétaires et à d'autres entités comme les fournisseurs de logements sociaux.

Un nombre considérable de prêts hypothécaires pour logements sociaux en Ontario font partie d'un bloc de titres adossés à des créances hypothécaires (TACH). Ces derniers représentent une créance sur les flux de trésorerie que génèrent les prêts hypothécaires par le biais d'une technique appelée titrisation de créances.

Le MAML organise des lots de prêts hypothécaires homogènes et assurés en vertu de la LHN qui sont classés par ordre de valeur monétaire et de période d'amortissement à courir. Chaque prêt hypothécaire porte intérêt à un taux fixe et prévoit des versements périodiques qui seront intégralement amortis au terme de la période d'amortissement. Aucun des prêts hypothécaires pour

des logements à but non lucratif, en titres TACH ou non, n'autorise le remboursement anticipé. À l'exclusion des prêts hypothécaires visés par les articles 26 et 27, tous les crédits hypothécaires pour des logements sociaux et des logements à but non lucratif sont assurés en application de la LHN.

La province facilite le renouvellement de prêts hypothécaires pour des logements sociaux à but non lucratif. Par le biais de l'Office ontarien de financement (OOF), la province émet un appel d'offres pour un lot de prêts hypothécaires. Le prêteur qui remporte l'appel d'offres prend la décision d'investir ou de ne pas investir les prêts hypothécaires dans un instrument de financement par TACH. Le prêteur prend en charge les frais d'acquisition du prêt hypothécaire. Le taux d'intérêt est calculé en tenant compte des frais d'acquisition et d'administration du prêt hypothécaire. Tous les prêts hypothécaires assurés en vertu de la LNH doivent prévoir le remboursement mensuel du capital et des intérêts à un taux d'intérêt fixe et les intérêts sont calculés deux fois par an, pas à l'avance.

Les ensembles domiciliaires qui font l'objet d'un instrument TACH sont limités en termes d'options de refinancement, étant donné que des engagements supplémentaires, comme les hypothèques de deuxième rang, peuvent faire en sorte que l'ensemble domiciliaire soit soustrait au financement par TACH lors du prochain renouvellement, ce qui aurait pour effet de perdre les taux d'intérêt avantageux du financement par TACH. Il y a des coûts supplémentaires liés à l'acquittement de prêts hypothécaires en vigueur.

En vertu de la LSL, les gestionnaires de services ont dorénavant la souplesse de prendre des décisions relatives au renouvellement des prêts hypothécaires qui sont appropriées pour les circonstances locales. Cependant, si le gestionnaire de services choisit de renouveler un prêt hypothécaire en dehors du Régime ontarien de renouvellement hypothécaire par appel d'offres qui est administré par la province, le gestionnaire de services doit prendre en charge tous les coûts administratifs connexes et doit faire preuve de vigilance à l'égard du risque de défaillance des emprunteurs hypothécaires.

Hypothèques non productives

Un autre mécanisme de financement qui pourrait vous intéresser est l'hypothèque non productive. Dans le cadre d'une hypothèque non productive, aucun paiement n'est exigé jusqu'à l'échéance de l'hypothèque de premier rang et de l'acquittement de celle-ci. Une hypothèque non productive peut améliorer le flux de trésorerie du fournisseur de logements à court terme, sachant que les frais d'intérêt de ce genre de prêt hypothécaire seront probablement plus élevés une fois que le rendement prend effet ou que le remboursement commence. Une hypothèque non productive peut être enregistrée sur le titre comme hypothèque de deuxième rang.

ANNEXE H – ASSAINISSEMENT DE L'ENVIRONNEMENT

Les ordonnances de transfert exécutées en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* n'ont pas déchargé la Société de logement de l'Ontario de sa responsabilité à l'égard de la contamination de l'environnement et de l'assainissement en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*. Par conséquent, à titre d'ancien propriétaire des terrains, la Société de logement de l'Ontario (maintenant appelée la Société ontarienne d'hypothèques et de logement – SOHL) pourrait être jugée responsable d'une quelconque contamination de l'environnement recensée sur des propriétés de logements publics qui ont été transférées par la Société de logement de l'Ontario aux sociétés locales de logement ou aux gestionnaires de services. La société locale de logement ou le gestionnaire de services pourrait être investi des mêmes responsabilités qu'un propriétaire.

Une mise à jour des lignes directrices de la SOHL est en cours de rédaction et sera diffusée aux gestionnaires de services et aux Sociétés locales de logement. Les lignes directrices incluront le partage de protocoles et de modèles pour faciliter les négociations en matière de responsabilité environnementale. Pour l'heure, les sociétés locales de logement ou les gestionnaires de services sont encouragés à aviser le MAML et le ministère de l'Environnement dès qu'ils soupçonnent une éventuelle contamination environnementale dans leur portefeuille de logements publics. Aucune activité d'assainissement ne devrait commencer avant une discussion préalable et des communications avec le personnel du ministère. La SOHL examinera chaque soumission au cas par cas.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2012

ISBN 978-1-4435-9454-7 (Imprimé)

ISBN 978-1-4435-9456-1 (PDF)

ISBN 978-1-4435-9455-4 (HTML)

35/05/12

Available in English

