

**COMMUNITY AND PROTECTIVE
SERVICES COMMITTEE
REPORT 3
24 APRIL 2019**

13

**COMITÉ DES SERVICES
COMMUNAUTAIRES ET DE
PROTECTION RAPPORT 3
LE 24 AVRIL 2019**

**Report to
Rapport au:**

**Community and Protective Services Committee
Comité des services communautaires et de protection
18 April 2019/18 avril 2019**

**and Council
et au Conseil
24 April 2019 / 24 avril 2019**

**Submitted on April 9, 2019
Soumis le 9 avril 2019**

**Submitted by
Soumis par:**

**Shelley VanBuskirk, Director, Housing Services, Community and Social Services
Department / directrice, Services de logement, Direction générale des services
sociaux et communautaires**

**Contact Person
Personne ressource:**

**Lisa Goodfellow, Program Manager, Social Housing Branch, Community and
Social Services Department / gestionnaire de programme, Services de logement,
Direction générale des services sociaux et communautaires
613-580-242 ext. 43240, Lisa.Goodfellow@Ottawa.ca**

Ward: City Wide / À l'échelle de la ville (0) File Number: ACS2019-CSS-GEN-0005

**SUBJECT: OTTAWA COMMUNITY HOUSING CORPORATION MORTGAGE
REFINANCING**

**OBJET: LE POINT SUR LE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE À LA
SOCIÉTÉ DE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE**

REPORT RECOMMENDATIONS

- 1. That the Community and Protective Services Committee recommend Council approve the refinancing of the four Ottawa Community Housing Corporation projects described in this report for which the mortgages are due for renewal in 2019**
- 2. That the Director of Housing Services be delegated the authority to approve the refinancing of the seven Ottawa Community Housing Corporation projects, described in this report, for which the mortgages are due for renewal in 2020 and 2021 so long as the amount is not greater than the current subsidy and the outcome is revenue neutral to the City of Ottawa, as described in this report.**

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

- 1. Que le Comité des services communautaires et de protection recommande au Conseil d'approuver le refinancement des quatre ensembles domiciliaires de la Société de logement communautaire d'Ottawa décrits dans le présent rapport dont l'hypothèque arrive à échéance en 2019;**
- 2. Que soit délégué à la directrice des Services de logement de pouvoir de approuver le refinancement des sept ensembles domiciliaires de la Société de logement communautaire d'Ottawa décrits dans le présent rapport dont l'hypothèque arrive à échéance en 2020 et 2021 pourvu que le montant ne soit pas supérieur à la subvention actuelle et que le résultat n'ait pas d'incidence sur les recettes de la Ville d'Ottawa, comme décrit dans le présent rapport.**

RÉSUMÉ

De nombreux logements sociaux du portefeuille de la Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) ont besoin de rénovations majeures et de travaux d'entretien reportés. Le niveau de financement provenant des subventions et des différents programmes de réfection des immobilisations ne suffit habituellement pas pour réaliser tous les travaux nécessaires. Depuis 2010, le Conseil appuie de façon

proactive les initiatives qui permettent à la SLCO d'obtenir le capital dont elle a grandement besoin pour réparer ses immeubles.

Depuis juin 2010, le Conseil a approuvé le refinancement de quarante-quatre (44) hypothèques de la SLCO par l'entremise d'Infrastructure Ontario, générant des bénéfices nets excédant 133 millions de dollars. Ces bénéfices ont été réinvestis dans les réserves pour le logement social afin de réparer et de rénover les logements sociaux. En obtenant le capital propre de ses actifs et en l'utilisant pour la réfection de son parc de logements sociaux, la SLCO a pu réduire le niveau d'entretien reporté de ses logements beaucoup plus rapidement que si elle n'avait pas eu accès à ce capital.

Dans le but de soutenir cet élan positif, le refinancement hypothécaire par l'entremise d'Infrastructure Ontario est recommandé afin de fournir à la SLCO les fonds dont elle a grandement besoin pour procéder à des rénovations majeures et améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles. Il y a plusieurs avantages à choisir Infrastructure Ontario comme prêteur pour le refinancement. Infrastructure Ontario continue d'offrir un taux d'intérêt fixe et à long terme (présentement 3,8 % sur 30 ans), ce qui élimine les risques associés aux fluctuations des taux d'intérêt pour la durée de l'emprunt. La garantie de paiement de la Ville d'Ottawa s'étend sur cet horizon de 30 ans, ce qui permet à la SLCO de maintenir le loyer de ces logements à un niveau abordable pour les ménages à faible revenu et pour les ménages inscrits sur la liste d'attente centralisée pour un logement au loyer indexé sur le revenu. Chaque propriété qui sera réhypothéquée a été évaluée à la fois par la SLCO et par Infrastructure Ontario sur le plan de sa viabilité et de sa valeur à long terme.

Si cette recommandation est approuvée par le Conseil, la SLCO pourra refinancer, au moment du renouvellement, quatre hypothèques de plus en 2019 par l'entremise d'Infrastructure Ontario, générant ainsi un bénéfice d'environ 15,2 millions de dollars à verser aux réserves pour le logement social. Les renouvellements hypothécaires de la SLCO à venir en 2020 et 2021 pourraient générer, quant à eux, quelque 20,4 millions de dollars de bénéfices additionnels pour des réparations majeures aux logements sociaux (au total plus de 35,6 millions de dollars pour les années de 2019 à 2021), comme décrit au document 1.

CONTEXTE

La Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) est la plus grande société de logement à but non lucratif d'Ottawa, avec environ les deux tiers de l'ensemble total des logements sociaux sous l'administration de la Ville d'Ottawa, en tant que gestionnaire de services. La SLCO exploite et gère des actifs de plus de 2,5 milliards de dollars. En tant qu'organisme à but non lucratif, la SLCO est dirigée par un conseil d'administration composé de membres bénévoles issus de la collectivité et de membres du Conseil municipal. La Ville d'Ottawa est l'unique actionnaire de la SLCO.

Les locataires de la SLCO comptent parmi les citoyens les plus vulnérables d'Ottawa, y compris des familles échappant à la violence familiale. La qualité, la sécurité et la viabilité à long terme du parc de logements de la SLCO influent directement sur la qualité de vie de plus de 32 000 locataires. Plus de 4 700 ménages sont des personnes âgées; près de 3 000 sont des locataires qui sont admissibles au Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH); et plus de 6 600 enfants âgés de douze ans et moins vivent dans des logements de la SLCO. La façon la plus efficace, efficace et rapide de fournir un logement abordable à ces ménages et à tous les résidents d'Ottawa qui ont besoin d'un logement abordable et sûr est de préserver et d'entretenir l'actuel parc de logements sociaux de la ville.

Le portefeuille de la SLCO contient quelques-uns des plus anciens logements sociaux de la province, les bâtiments ayant plus de 40 ans en moyenne. Chaque propriété qui sera réhypothéquée a été évaluée à la fois par la SLCO et par Infrastructure Ontario sur le plan de sa viabilité et de sa valeur à long terme et il a été établi que ces propriétés sont propices au refinancement à long terme.

À ce jour, les fonds générés par le refinancement d'Infrastructure Ontario ont été utilisés pour effectuer des réparations critiques à la structure des bâtiments et essentielles pour la sécurité des personnes et pour moderniser les logements ; tous ces travaux étant, par ailleurs, nécessaires pour la préservation à long terme des actifs et la sécurité des résidents. Cela a permis de réduire à la fois le niveau d'entretien reporté des logements sociaux de la SLCO et les travaux qui seront requis pour soutenir la viabilité à long terme des immeubles. Les fonds générés par cette initiative de refinancement seront également utilisés pour des réparations structurelles, des enveloppes de bâtiments,

mécaniques, des ascenseurs, pour la sécurité des personnes et l'amélioration de l'efficacité énergétique du portefeuille de logements sociaux.

La SLCO a mis à jour l'évaluation de l'état de ses immeubles à la fin de 2018 et a saisi l'information dans un logiciel de planification des biens financés par la Ville. Ce logiciel fournit l'évaluation complète de l'état de l'ensemble du portefeuille immobilier en fonction des inspections faites sur place et du cycle de vie prévu des immeubles. Les employés municipaux procèdent présentement à l'évaluation des besoins d'investissements dans les logements sociaux gérés par la Ville. Les résultats de l'évaluation de l'état des immeubles de la SLCO, les initiatives de la SLCO et les besoins d'immobilisations au cours des trente prochaines années, de même que les besoins de tous les fournisseurs de logements sociaux à Ottawa, feront l'objet d'un rapport distinct qui sera remis au Conseil à la fin de l'automne 2019/2020.

De plus, la SLCO a analysé et planifié de manière proactive ses besoins d'immobilisations à long terme et a mis en œuvre des stratégies pour mener ses activités, répondre à ses besoins actuels d'immobilisations et soutenir d'autres projets domiciliaires. Dans le cadre de ce processus, lorsqu'il y a lieu, la SLCO utilise le capital propre de ses actifs pour financer certains travaux urgents.

Le Conseil municipal, suivant la recommandation du Comité des services communautaires et de protection, a approuvé à quatre reprises que la SLCO refinance ses hypothèques : le 15 mars 2012 (refinancement d'une hypothèque de 2012), le 14 février 2013 (refinancement d'une hypothèque de 2013), et le 24 juin 2015 (refinancement d'hypothèques de 2015 à 2018).

ANALYSE

Malgré le problème de l'entretien reporté et du déficit financier annuel pour les réparations soulignées dans les évaluations de l'état des immeubles effectuées par la SLCO, des progrès marqués ont été réalisés ces dernières années grâce à d'importants travaux d'immobilisations. Les Services de logement et la SLCO continuent de trouver des sources de financement, de tirer profit de leurs actifs et de chercher des occasions d'augmenter les recettes et de réduire les dépenses. Il y a eu de nettes améliorations dans les ensembles domiciliaires de la SLCO à la suite de grands travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration du rendement énergétique des immeubles. Aussi, des

gains importants ont été réalisés en efficacité opérationnelle et diminution des dépenses de fonctionnement. La SLCO a pu réinvestir les économies dans des programmes d'amélioration continue à long terme, tout en démontrant une saine gouvernance environnementale et en réduisant les coûts pour les locataires.

Dans le but de soutenir cet élan positif, le refinancement hypothécaire par l'entremise d'Infrastructure Ontario permettrait de fournir, comme par le passé, à la SLCO les capitaux dont elle a grandement besoin pour procéder à des rénovations majeures et améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles. En vertu de la formule de refinancement proposée, les hypothèques actuelles seront remboursées en entier à leurs dates d'échéance respectives et seront remplacées par de nouveaux emprunts sur 30 ans contractés par l'entremise d'Infrastructure Ontario. Infrastructure Ontario consent des taux d'emprunt stables à long terme (actuellement autour de 3,8 % sur 30 ans) éliminant le risque des fluctuations des taux d'intérêt. Cette prolongation d'obligation est conforme à celle de la Ville qui, à titre de gestionnaire de service en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, doit fournir et maintenir sur une base régulière 16 502 logements au loyer indexé sur le revenu (norme de niveau de service pour les logements à loyer indexé sur le revenu). La SLCO a la responsabilité de fournir 12 272 de ces logements au loyer indexé sur le revenu et ceux qui restent sont répartis parmi les autres fournisseurs de logements de la ville.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) a confirmé qu'il n'y aurait pas de pénalités imposées pour le remboursement anticipé des hypothèques résultant de leur refinancement à l'échéance. Le document 1 présente les détails du renouvellement des hypothèques de 2019 à 2021. Le MAML a confirmé par écrit que le financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logements associé à ces hypothèques serait maintenu jusqu'à la fin de leurs dates d'échéance originales.

Si la Ville continue de verser à la SLCO le même financement hypothécaire pour les hypothèques mentionnées qu'actuellement, il sera possible de contracter de nouveaux emprunts sur 30 ans par l'entremise d'Infrastructure Ontario qui généreront des bénéfices d'environ 15,2 millions de dollars en 2019 et des bénéfices additionnels de 20,4 millions de 2020 à 2021. Les emprunts seront utilisés pour rembourser en entier les hypothèques actuelles et le reste des fonds générés serviront à des travaux de réparation prioritaires.

La *Loi de 2011 sur les services de logement* stipule que le gestionnaire de service est tenu de continuer d'administrer et de financer les ensembles domiciliaires désignés qui lui ont été transférés et que cette obligation demeure même lorsque les hypothèques sont entièrement remboursées et acquittées pourvu que lesdits ensembles domiciliaires figurent à l'annexe 24 du Règlement de l'Ontario (Règl. de l'Ont. 368/11). Une fois les hypothèques entièrement remboursées et acquittées, la Ville pourrait demander au gouvernement provincial de rayer les ensembles domiciliaires de la liste; toutefois ce n'est pas à conseiller, car :

1. La Ville doit néanmoins maintenir au moins 16 502 logements au loyer indexé sur le revenu;
2. La Ville est propriétaire du parc de logements de la SLCO en tant qu'unique actionnaire et, cela étant, elle est tenue dans une certaine mesure de maintenir les logements en bon état;
3. La Ville doit s'assurer que les locataires des logements au loyer indexé sur le revenu ne sont pas déplacés sans leur fournir un logement de rechange;
4. La SLCO doit se conformer à la norme de niveau de service définie dans le Règlement 368/11 et dans l'entente de service conclue avec la Ville en 2009.

En outre, le personnel de la Ville a déterminé que dans le cas des hypothèques à l'examen, leur refinancement par l'entremise d'Infrastructure Ontario n'a pas d'incidence sur les recettes de la Ville et permet à la SLCO d'accéder à des capitaux dont elle a grandement besoin. Cela s'avère si les versements mensuels pour les nouveaux emprunts ne changent pas par rapport aux subventions que verse actuellement la Ville à la SLCO pour ses paiements hypothécaires.

Pour satisfaire aux exigences de garantie d'Infrastructure Ontario, la Ville d'Ottawa doit s'engager à maintenir au niveau actuel la subvention hypothécaire consentie à la SLCO jusqu'à la fin de l'emprunt sur 30 ans et elle doit accepter une directive de la SLCO lui indiquant de faire 360 versements mensuels égaux directement à Infrastructure Ontario au titre de prêteur. La SLCO est d'accord avec cette approche. Une partie de la subvention mensuelle versée à la SLCO serait retenue et le montant versé directement à Infrastructure Ontario par la Ville pour la durée de l'emprunt afin de couvrir les coûts

afférents au service de la dette. La garantie résultant de cet engagement permet de profiter de taux d'intérêt intéressants à long terme et d'utiliser le capital propre des actifs de la SLCO pour obtenir des fonds afin de procéder à des réparations urgentes.

Le personnel de la Ville recommande le refinancement des hypothèques indiquées dans le document 1. En maintenant le niveau actuel de la subvention consentie par la Ville pour les hypothèques en fonction des versements hypothécaires actuels et en prolongeant la durée de l'emprunt sur 30 ans, il est possible de générer des bénéfices pour des réparations majeures sans que la Ville soit obligée d'augmenter ses contributions hypothécaires. Les nouveaux capitaux serviront à des réparations prioritaires déterminées par la SLCO et comme pour tout le financement antérieur, la SLCO s'assurera que les fonds investis ont le maximum de répercussions positives sur son parc immobilier vieillissant. La SLCO est d'accord de rendre compte de l'utilisation des capitaux générés par le refinancement hypothécaire pour effectuer des réparations et assurer l'entretien de son parc de logements sociaux dans le cadre de sa déclaration de renseignements annuelle aux Services de logement de la Ville, dans son rôle de gestionnaire de service.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Ce rapport n'a pas de répercussions sur les zones rurales.

CONSULTATIONS

Le personnel de la Ville a rencontré à plusieurs reprises le personnel de la SLCO pour analyser les répercussions possibles de la proposition de refinancement et pour en parachever les détails.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER

Ce rapport porte sur l'ensemble du territoire de la Ville.

COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS

Aucune consultation des comités consultatifs n'a été requise étant donné la nature administrative du présent rapport.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à la mise en œuvre des recommandations du présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Aucune répercussion sur le plan de la gestion des risques n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

La Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) est la plus grande société de logement à but non lucratif d'Ottawa, avec environ les deux tiers de l'ensemble total des logements sociaux sous l'administration de la Ville d'Ottawa. La Ville d'Ottawa est l'unique actionnaire de la SLCO, qui possède et exploite des biens immobiliers évalués à plus de 2,5 milliards de dollars.

Si le refinancement des hypothèques par l'entremise d'Infrastructure Ontario est approuvé, l'exercice générera des bénéfices de 35,6 millions de dollars de 2019 à 2021 pour être investis dans des travaux d'immobilisations prioritaires. Cette initiative de refinancement hypothécaire est un volet fructueux de la stratégie financière à long terme de la SLCO visant à réduire son déficit annuel au chapitre de la réparation de ses immeubles et fait partie du plan de gestion des biens de la Ville et de celui de la SLCO.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Avec l'approbation des recommandations du rapport, le financement annuel actuel de 2,51 millions de dollars que la SLCO reçoit pour ces prêts hypothécaires existants demeurerait constant pendant la durée des prêts de 30 ans, le dernier prêt venant à échéance en 2051. Le financement annuel est inclus dans le budget de fonctionnement des Services de logement de 2019 et demeurerait constant jusqu'à la fin des prêts. Conformément à l'ordre de paiement de la SLCO, la Ville versera une partie de la

subvention mensuelle de la SLCO directement à Infrastructure Ontario pour les frais de service de la dette. Étant donné que le niveau du service de la dette devrait demeurer le même dans le cadre du refinancement proposé, il n'y aura aucune répercussion sur la limite annuelle de remboursement de la Ville autre que la prolongation de la période pendant laquelle les versements hypothécaires doivent être faits.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Aucune répercussion sur l'accessibilité n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune répercussion sur l'environnement n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

Aucune répercussion technologique n'est associée au présent rapport.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Les recommandations formulées dans le présent rapport correspondent aux priorités stratégiques pour le mandat du Conseil, car elles appuient la priorité d'établir des communautés saines et bienveillantes en améliorant le logement social et abordable.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 - tableaux 1 à 3 : Renouvellements hypothécaires de la SLCO - 2019 à 2021

SUITE À DONNER

Le personnel mettra en œuvre toute directive reçue en lien avec les conclusions du présent rapport.

Document 1

Tableau 1 Renouvellements hypothécaires de la SLCO - 2019

Emplacement	Date de renouvellement	Capital non remboursé	Paiement mensuel actuel	Capitaux additionnels
Cour Tapiola	1 ^{er} août 2019	0 \$	381 245 \$	6 270 245 \$
Place Woodland	1 ^{er} août 2019	492 594 \$	276 769 \$	4 059 353 \$
Place Brian-Bourns	1 ^{er} août 2019	955 185 \$	149 928 \$	1 510 645 \$
Cour Lavigne	1 ^{er} septembre 2019	1 245 961 \$	280 041 \$	3 359 811 \$
Total 2019		2 693 741 \$	1 087 983 \$	15 200 054 \$

Tableau 2 Renouvellements hypothécaires de la SLCO - 2020

Emplacement	Date de renouvellement	Capital non remboursé	Paiement mensuel actuel	Capitaux additionnels
Cumberland/George	1 ^{er} janvier 2020	1 028 818 \$	245 270 \$	3 498 481 \$
Beausejour 4	1 ^{er} juin 2020	0 \$	21 400 \$	351 956 \$
Total 2020		1 028 818 \$	296 670 \$	3 850 437 \$

Tableau 3 Renouvellements hypothécaires de la SLCO - 2021

Emplacement	Date de renouvellement	Capital non remboursé	Paiement mensuel actuel	Capitaux additionnels
Strathcona : 300, privé Wiggins	1 ^{er} mars 2021	893 279 \$	200 696 \$	2 407 517 \$
Cour Haley	1 ^{er} avril 2021	0 \$	60 271 \$	991 266 \$
Place Christie	1 ^{er} juin 2021	0 \$	244 549 \$	4 022 033 \$
Cour Cameron	1 ^{er} juin 2021	626 235 \$	323 358 \$	4 691 964 \$
Place Esson	1 ^{er} juin 2021	592 126 \$	305 746 \$	4 436 412 \$
Total 2021		2 111 639 \$	1 134 620 \$	16 549 192 \$

Sommaire des tableaux 1, 2 et 3 Renouvellements hypothécaires de la SLCO - 2019 à 2021 – TOTAL

Emplacements : Tous les emplacements	Dates de renouvellement Du 1^{er} août	Total Capital non remboursé	Total Paiement mensuel	Total Capitaux additionnels

**COMMUNITY AND PROTECTIVE
SERVICES COMMITTEE
REPORT 3
24 APRIL 2019**

24

**COMITÉ DES SERVICES
COMMUNAUTAIRES ET DE
PROTECTION RAPPORT 3
LE 24 AVRIL 2019**

indiqués dans les tableaux 1, 2 et 3	2019 au 1^{er} juin 2021		actuel	
	TOTAL 2019-2021	5 834 198 \$	2 519 273 \$	35 599 683 \$