

**Rapport annuel 2021-2022**  
**d'Habitation TNO**



## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Message de la ministre  | 3  |
| Message de la présidente  | 5  |
| Mandat  | 8  |
| Structure de l'organisation   | 11 |
| Programmes d'Habitation TNO   | 17 |
| Exonération de remboursement des prêts  | 24 |
| Annexe A : Le rapport de gestion  | 26 |
| Annexe B : Rapport du vérificateur indépendant et états financiers consolidés | 33 |

## MESSAGE DE LA MINISTRE



À titre de ministre responsable d'Habitation TNO, je suis fière de rendre public le rapport annuel 2021-2022. Cette année a été importante pour différentes raisons. L'un des événements majeurs cette année est la publication de la *Stratégie de renouvellement de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et le commencement des travaux visant à atteindre les objectifs qu'elle fixe. Avec une nouvelle mission, de nouvelles valeurs et de nouvelles ambitions, Habitation TNO se concentre sur l'amélioration du bien-être des individus et des collectivités en offrant un accès équitable à des logements de qualité aux personnes qui en ont le plus besoin. La 19<sup>e</sup> Assemblée législative s'est donné comme priorité d'accroître le nombre de logements abordables et de diminuer les besoins impérieux en matière de logement. À Habitation TNO, nous sommes fermement engagés à réaliser ces objectifs. Bien entendu, nous ne pouvons pas nous attaquer seuls à ce problème. C'est en travaillant en partenariat avec les gouvernements autochtones, les administrations communautaires, les organisations non gouvernementales (ONG) et le gouvernement fédéral que nous pourrons créer des solutions de logement pour les Ténos.

Grâce en grande partie au partenariat entre le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) et le gouvernement fédéral, nous avons récemment été en mesure d'entreprendre la plus grande expansion de logements sociaux en plus de 20 ans. Ce n'est pas un mince exploit et cette expansion permettra d'offrir plus d'options de logement aux collectivités un peu partout aux Territoires du Nord-Ouest (TNO). Nos partenariats sont

indispensables pour assurer un meilleur avenir en matière de logement aux TNO, et nous remercions tous nos partenaires d'avoir fait ces démarches avec nous pour améliorer la situation du logement.

Cette année marque également le 50<sup>e</sup> anniversaire de la création de l'organisme ministériel du logement par le GTNO. Nous avons donné le coup d'envoi des célébrations de cet anniversaire le 1<sup>er</sup> avril 2022 avec des changements importants au sein d'Habitation TNO. Plus particulièrement, nous avons changé notre nom, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, pour Habitation TNO. Bien que l'histoire du logement aux TNO soit complexe, certaines réalisations et étapes importantes doivent être reconnues et célébrées. Grâce aux efforts d'Habitation TNO, de nombreuses personnes et collectivités du Nord ont fait des progrès considérable vers un meilleur logement. Je me réjouis de voir ce travail se poursuivre pour les années à venir.

Merci.



Madame Paulie Chinna  
Ministre responsable  
d'Habitation TNO

## MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE



En tant que présidente-directrice générale d'Habitation TNO, je suis heureuse de rendre public notre rapport annuel 2021-2022.

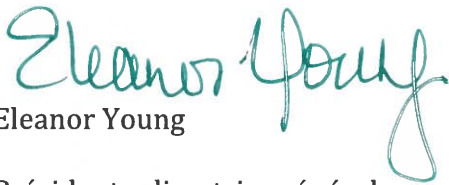
Cette année a été importante pour Habitation TNO; elle a marqué le 50<sup>e</sup> anniversaire de la création de l'organisme ministériel du logement par le GTNO. C'est l'occasion de se pencher à la fois sur les succès du passé et sur l'avenir, comme en témoignent notre nouveau nom et notre nouvelle mission.

Habitation TNO a travaillé fort pour réaliser le mandat de la 19<sup>e</sup> Assemblée législative, qui s'est donné comme priorité d'accroître le nombre de logements abordables et de diminuer les besoins impérieux en matière de logement. Le programme d'allocation pour le logement Canada-TNO, qui a été lancé en avril 2021, est l'un des moyens utilisés par Habitation TNO pour atteindre cet objectif. Il s'agit d'une prestation pour le logement transférable qui vise à faire baisser les coûts liés au logement des participants à un niveau abordable, soit moins de 30 % de leur revenu brut.

Habitation TNO a également apporté des modifications à ses programmes d'accès à la propriété afin d'aider les gens à vivre de façon autonome le plus possible et le plus longtemps possible.

Les programmes sont légèrement différents selon que l'habitation se trouve dans un grand centre ou dans une collectivité rurale ou éloignée. Dans les grands centres, les propriétaires ont un meilleur accès aux fournitures et aux services immédiats. Ils accumulent des capitaux, ont une plus grande capacité à emprunter des fonds pour des rénovations et ont facilement accès à l'assurance habitation ainsi qu'à un régime foncier officiel. Dans les collectivités rurales et

éloignées, les fournitures et les services sont souvent limités aux organismes locaux d'habitation (OLH) pour l'entretien des logements sociaux. On y met davantage l'accent sur la vente de logements unifamiliaux afin d'élargir l'accès à la propriété aux personnes qui vivent dans ces maisons depuis longtemps. Ainsi, on atténue les pressions exercées sur l'expansion des programmes de logements sociaux en faisant accéder les gens à la propriété et en construisant des logements sociaux de remplacement pour réduire les listes d'attente. Dans les grands centres (Yellowknife, Inuvik, Fort Simpson, Fort Smith, Hay River, Norman Wells), Habitation TNO continuera d'offrir des programmes tels que Vieillir chez soi, l'initiative de remplacement des réservoirs à combustible, l'entretien préventif et les réparations d'urgence. Je suis ravie de voir que ces programmes sont rendus plus accessibles aux Ténos.



Eleanor Young

Présidente-directrice générale

Habitation Territoires du Nord-Ouest



# Mandat

## Mission

Améliorer le bien-être des individus et des collectivités en offrant un accès équitable à des logements de qualité aux personnes qui en ont le plus besoin.

## Vision

Nous sommes un partenaire respecté qui fournit un soutien efficace en matière de logement aux personnes qui en ont le plus besoin.

## Valeurs

- Approche axée sur le client
  - Nous sommes justes, respectueux et empathiques.
  - Nous reconnaissons que chacun a un vécu unique pouvant inclure des traumatismes.
  - Nous communiquons clairement et fréquemment.
- Collaboration
  - Nous saisissons les occasions de collaborer.
  - Nous reconnaissons que la réussite est le fruit d'efforts communs.
  - Nous prenons des mesures pour établir des partenariats et les maintenir.
- Responsabilité
  - Nous sommes redevables envers nos clients, nos employés, nos partenaires et le public de notre conduite et de notre utilisation des ressources publiques.
  - Nous sommes transparents.
  - Nous attendons la même approche de la part des autres.
- Innovation
  - Nous cherchons à nous améliorer constamment.
  - Nous sommes créatifs, polyvalents et souples.
  - Nous mesurons notre efficacité.



- Réconciliation
  - Nous reconnaissons le droit inhérent des Autochtones à l'autonomie gouvernementale.
  - Nous entretenons une relation de gouvernement à gouvernement avec les gouvernements autochtones.
  - Nous nous éduquons sur l'histoire de la colonisation aux TNO.
  - nous nous efforçons de faire en sorte que notre travail soit adapté au contexte culturel.
  
- Durabilité
  - Nous visons la durabilité environnementale et fiscale dans tous les aspects de notre travail.



# Structure Organisationnelle

## Description générale

Habitation TNO propose des programmes et des services pour les logements sociaux et ceux du marché privé, dont des programmes subventionnés de location et d'achat (acquisitions, réparations, etc.) et des programmes non subventionnés de location dans les collectivités rurales et éloignées. L'étape d'élaboration des politiques et des programmes joue un rôle déterminant dans la création de programmes adaptés qui répondent bien aux besoins impérieux en matière de logement des Tenois tout en favorisant leur autonomie. Habitation TNO aménage des logements durables et écoénergétiques en intégrant les avancées technologiques en économie d'énergie à ses plans de construction et programmes de rénovation. En outre, Habitation TNO collabore avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour partager les coûts de construction et d'amélioration des infrastructures de logement aux TNO. À l'échelle de la communauté, Habitation TNO travaille en partenariat avec des offices locaux d'habitation (OLH), de même qu'avec les instances municipales et autochtones, pour gérer et administrer les services de logement dans 33 collectivités.

## Divisions

**Haute direction** – Comprend le bureau du président et la Division des politiques et de la planification, gère la mise en œuvre de l'orientation gouvernementale en matière de logement.

**Bureau du président** – Le bureau du président soutient le ministre responsable d'Habitation TNO en proposant une orientation stratégique et opérationnelle générale, en dirigeant l'équipe de cadres supérieurs et en gérant les ressources humaines et financières d'Habitation TNO.

**Division des politiques et de la planification** – La Division des politiques et de la planification contribue à l'orientation stratégique et à la planification à

long terme d'Habitation TNO. Cette division est aussi responsable de la planification stratégique et opérationnelle, de l'élaboration des politiques, des recherches qualitatives et quantitatives, des communications de la société, ainsi que des initiatives de lutte contre l'itinérance. Elle représente Habitation TNO à l'échelle fédérale, provinciale et territoriale, et au sein de groupes de travail interministériels et d'autres comités.

**Direction des finances et de l'infrastructure** – La Direction des finances et de l'infrastructure chapeaute la Division des finances et de l'administration, le Service de la planification financière, la Division du service d'infrastructure et le Service de la santé et de la sécurité au travail.

**Division des finances et de l'administration** – La Division des finances et de l'administration est responsable de l'administration générale des affaires financières d'Habitation TNO, ce qui comprend les services de comptabilité et les services-conseils connexes, la production de rapports et la surveillance, les services de trésorerie, l'administration des prêts hypothécaires, ainsi que la gestion des revenus autonomes et du financement fédéral.

**Service de la planification financière** - Le Service de la planification financière établit les budgets concernant les infrastructures, les revenus et le fonctionnement d'Habitation TNO, dont le plan d'activités annuel et le budget principal des dépenses ainsi que les analyses des écarts et la production des rapports.

**Division du service d'infrastructure** – La Division du service d'infrastructure s'occupe de différentes activités : planification, conception et coordination entourant la mise en œuvre des projets d'immobilisation d'Habitation TNO; services-conseils et soutien à la réalisation de projets d'accès à la propriété; acquisition de terrains adéquats pour les programmes et les services de logement; et gestion globale de l'entretien du portefeuille de logements d'Habitation TNO.

**Service de la santé et de la sécurité au travail** – Le Service de la santé et de la sécurité au travail a pour mandat la mise en œuvre et la modernisation constante du programme de santé et de sécurité au travail d’Habitation TNO et est en collaboration étroite avec l’administration centrale, les bureaux de district et les OLH.

**Direction des programmes et des opérations de district** – La Direction des programmes et des opérations de district soutient et supervise les cinq bureaux de district d’Habitation TNO dans la prestation des programmes et des services aux Ténois. Ses activités comprennent l’élaboration, la mise en œuvre, la prestation et le suivi des programmes et des initiatives, ainsi que l’offre de formation connexe.

Habitation TNO vise ainsi à répondre aux besoins en logement de la population et à assurer une certaine continuité dans la façon dont elle met en œuvre et exécute ses programmes.

**Service de l’élaboration et de la mise en œuvre des programmes** – Ce service travaille en étroite collaboration avec les bureaux de district et les organismes locaux d’habitation pour veiller au respect des politiques et des procédures existantes. De plus, il élabore et actualise en continu les politiques et les procédures opérationnelles pour tenir les programmes à jour, maintenir leur accessibilité et voir à ce que les bureaux de district et les OLH disposent du soutien, de la formation et des capacités nécessaires à la mise en œuvre efficace des programmes et des services d’Habitation TNO.

**Opérations de district** – Les bureaux de district s’occupent de l’administration des actifs et de la prestation des programmes dans leur district. Ils jouent également un rôle charnière dans l’acquisition de terrains, l’aménagement du territoire, l’entretien des infrastructures et les activités de formation, toujours en concertation avec les intervenants pertinents à l’échelle locale.

De plus, ils travaillent avec les OLH et les Ténois pour penser des programmes à même d’aider les personnes et les familles à prendre des

décisions concernant leurs besoins en logement. Cette assistance prend entre autres la forme du programme d'achat d'habitation, de l'initiative d'accès à la propriété, et des programmes de réparations majeures, d'améliorations pour les personnes à mobilité réduite et d'entretien préventif d'Habitation TNO.

### **Bureau de district du Slave Nord**

Collectivités desservies : Behchokò, Dettah/Ndilò, Gamètì, Łutselk'e, Wekweètì, Whatì et Yellowknife.

### **Bureau de district du Slave Sud**

Collectivités desservies : Enterprise, Hay River, Première Nation Kát'odeeche, Kakisa, Fort Providence, Fort Resolution et Fort Smith.

### **Bureau de district de Nahendeh**

Collectivités desservies : Fort Liard, Fort Simpson, Jean Marie River, Nahanni Butte, Samba K'e et Wrigley.

### **Bureau de district du Sahtú**

Collectivités desservies : Colville Lake, Délı̄ne, Fort Good Hope, Norman Wells et Tulita.

### **Bureau de district de Beaufort-Delta**

Collectivités desservies : Aklavik, Fort McPherson, Inuvik, Paulatuk, Sachs Harbour, Tsiigehtchic, Tuktoyaktuk et Ulukhaktok.

**Organismes locaux d'habitation (OLH)** – En partenariat avec 24 OLH et des organismes communautaires, Habitation TNO administre environ 2 400 logements sociaux aux TNO. Les OLH, en vertu d'un accord avec Habitation TNO, fournissent des services de gestion immobilière, y compris l'attribution de logements, l'évaluation et le recouvrement des loyers ainsi que la prestation de services d'entretien de prévention et sur

demande. Un comité consultatif veille au bon fonctionnement de chaque OLH. Les bureaux de district d'Habitation TNO sont responsables des activités dans les collectivités où aucun OLH n'a été établi.

Dans leur rôle d'agents d'Habitation TNO, les OLH administrent la location de logements sociaux et abordables dans la majorité des collectivités ténosées. Les logements sociaux ont été introduits dans la foulée de l'Entente sur le logement social entre Habitation TNO et la SCHL. Le Programme de logement social est un programme de location destiné aux personnes et aux familles qui n'ont pas les ressources financières pour se loger. Les logements abordables comprennent à la fois ceux qui sont subventionnés et fournis dans le cadre du Programme pour les acheteurs d'une première maison, et ceux du Programme de logements du marché, non subventionnés, qui servent à loger le personnel essentiel dans les collectivités des TNO.

Voici la liste de tous les OLH et des gouvernements autochtones qui participent à la prestation des programmes et des services d'Habitation TNO par l'intermédiaire d'une division du logement.

### Liste des OLH

| <b>Collectivité</b>         | <b>Organisme local d'habitation</b>                     |
|-----------------------------|---|
| Aklavik;                    | Association d'habitation d'Aklavik                      |
| Behchokò                    | Behchokò Ko Gha K'àodèe                                 |
| Colville Lake               | Bureau de district du Sahtú d'Habitation TNO            |
| Délnę                       | Association d'habitation de Délnę                       |
| Dettah/Ndilq̄               | Division du logement de la bande des Dénés Yellowknives |
| Entreprise                  | Bureau de district du Slave Sud d'Habitation TNO        |
| Fort Good Hope              | Association d'habitation de Radilih Koe                 |
| Fort Liard                  | Office d'habitation de Fort Liard                       |
| Fort MacPherson             | Association d'habitation de Fort McPherson              |
| Fort Providence             | Association d'habitation de Fort Providence             |
| Fort Resolution             | Office d'habitation de Fort Resolution                  |
| Fort Simpson                | Office d'habitation de Fort Simpson                     |
| Fort Smith                  | Office d'habitation de Fort Smith                       |
| Gamèti                      | Office d'habitation de Gamèti                           |
| Hay River                   | Office d'habitation de Hay River                        |
| Inuvik                      | Office d'habitation d'Inuvik                            |
| Jean Marie River            | Office d'habitation de Fort Simpson                     |
| Kakisa                      | Bureau de district du Slave Sud d'Habitation TNO        |
| Première Nation Kát'odeeche | Première Nation Kát'odeeche                             |
| Łutselk'e                   | Office d'habitation de Łutselk'e                        |
| Nahanni Butte               | Office d'habitation de Fort Simpson                     |
| Norman Wells                | Office d'habitation de Norman Wells                     |
| Paulatuk                    | Association d'habitation de Paulatuk                    |
| Sachs Harbour               | Association d'habitation de Sachs Harbour               |
| Sambaa K'e                  | Office d'habitation de Fort Simpson                     |
| Tsiigehtchic                | Association d'habitation de Tsiigehtchic                |
| Tuktoyaktuk                 | Association d'habitation de Tuktoyaktuk                 |
| Tulita                      | Association d'habitation de Tulita                      |
| Ulukhaktok                  | Association d'habitation d'Ulukhaktok                   |
| Wekweèti                    | Bureau de district du Slave Nord d'Habitation TNO       |
| Whatì                       | Office d'habitation de Whatì                            |
| Wrigley                     | Office d'habitation de Fort Simpson                     |
| Yellowknife                 | Office d'habitation de Yellowknife                      |





# Programmes d'Habitation TNO

## Programmes d'aide à la location

### **Logements sociaux**

Le Programme de logement social offre des subventions locatives fondées sur le revenu aux résidents dans le besoin. Habitation TNO soutient les partenaires communautaires qui mettent en œuvre ce programme en son nom en leur offrant des services financiers, administratifs, d'entretien, de construction et de réparation. Elle utilise des ententes de gestion et de prestation de services avec les OLH ou les organismes de services communautaires pour administrer son portefeuille de logements abordables. À l'heure actuelle, Habitation TNO exploite environ 2 400 logements sociaux, lesquels sont administrés par les OLH et les organismes communautaires dans 31 collectivités à l'échelle des TNO.

### **Allocation pour le logement Canada-TNO**

L'allocation pour le logement Canada-TNO est un programme de financement administré par Habitation TNO qui a été lancé le 1<sup>er</sup> avril 2021. Le programme prévoit une prestation pour assumer une partie des coûts de location. Cette prestation est offerte aux demandeurs admissibles qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au paiement de leur loyer. Elle n'est pas offerte aux propriétaires de maison pour le moment.

Les bénéficiaires obtiennent une allocation correspondant à une portion de la différence entre 30 % du revenu du ménage et le montant moyen du loyer du marché dans la région, pour un maximum de 800 \$ par mois pendant une durée maximale de deux ans.

### **Programme de logements du marché**

Une pénurie de logements sur le marché privé dans les collectivités des TNO a été un défi clé lors de la mise en œuvre des programmes et services du GTNO. Pour pallier ce problème dans les collectivités hors marché, Habitation TNO gère de nombreux logements dans le cadre du Programme de logements du marché. Ce programme permet à Habitation TNO de proposer des logements locatifs au prix courant pour accroître l'offre destinée aux travailleurs dans ces petites collectivités.

## Programmes d'accès à la propriété

Grâce à certains de ses programmes, Habitation TNO permet aux Tenois d'avoir accès à l'aide gouvernementale, par exemple pour acheter une résidence raisonnable, faire des

travaux assurant la sûreté et la salubrité de leur résidence et en accroître la durée de vie utile, ou encore leur donner accès à des programmes de location qui leur permettent d'expérimenter les responsabilités requises pour devenir un propriétaire.

La structure simplifiée des programmes d'accès à la propriété offre des options de prestation flexibles pour les Ténois et répond aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite. Ces programmes s'appuient sur des services de formation et d'accompagnement pour aider les résidents à devenir de bons propriétaires. Depuis tout récemment, la réception des demandes se fait toute l'année pour mieux soutenir les résidents ayant besoin d'aide. Des discussions individuelles entre les résidents et le personnel d'Habitation TNO sont nécessaires afin d'examiner les exigences du programme, d'aider les personnes à cerner leurs besoins en matière de logement et de déterminer le programme le plus susceptible de correspondre à leurs besoins..

### **Formation STEP**

Le programme STEP propose des services-conseils assortis de quatre cours conçus pour préparer les participants aux responsabilités liées à l'achat d'une maison. Il vise à accroître les compétences financières des personnes qui veulent acheter une maison, de même que leur connaissance du processus d'achat et des travaux d'entretien et de réparation de base d'une maison. Les cours du programme STEP ne sont pas offerts uniquement aux demandeurs et aux clients d'Habitation TNO, mais aussi à tous les Ténois. Même si la priorité est accordée aux clients et aux demandeurs, les autres résidents sont aussi invités à s'inscrire aux cours auprès de leur bureau de district lorsqu'il reste des places.

### **Initiative d'accès à la propriété**

Cette initiative soutient l'objectif d'Habitation TNO de faciliter l'accès à la propriété privée dans les collectivités rurales et éloignées où il y a des familles ayant un revenu suffisant pour acquérir et entretenir leur propre maison des façons suivantes.

- Le portefeuille de logements existants sera converti pour permettre aux locataires admissibles qui désirent devenir propriétaires d'acheter leur logement.
- Habitation TNO offrira aux locataires admissibles de logements publics dans des logements détachés la possibilité d'acheter leur logement pour en devenir propriétaires s'ils ont un revenu suffisant pour payer les coûts d'exploitation et d'entretien.

### **Programme d'achat d'un logement**

Ce programme permet aux clients de devenir propriétaires en les aidant à acheter une maison raisonnable. Un prêt-subvention est offert pour couvrir les coûts d'achat d'une maison existante.

- Un maximum de 5 % est disponible pour les propriétaires dans les collectivités où il y a un marché locatif.

- Ces collectivités comprennent Fort Simpson, Fort Smith, Hay River, Inuvik, Norman Wells et Yellowknife.

### **Programme de réparations de logements**

Ce programme prévoit une aide financière aux propriétaires admissibles pour effectuer les réparations nécessaires en matière de santé et de sécurité dans leurs maisons existantes.

### **Programme de modifications relatives à la mobilité**

Ce programme prévoit une aide financière aux ménages admissibles dont un membre a une incapacité non adapter leur logement afin qu'il puisse continuer à vivre de façon autonome et sécuritaire.

### **Programme d'entretien préventif**

Ce programme prévoit une aide financière aux ménages admissibles pour effectuer des vérifications d'entretien préventif et des travaux d'entretien ou de réparation mineurs afin d'assurer la sécurité et la salubrité de la maison. Un prêt-subvention est offert pour couvrir les coûts des vérifications d'entretien préventif et des réparations mineures.

### **Programme de réparations d'urgence**

Ce programme prévoit une aide financière aux ménages admissibles pour effectuer les réparations qui sont requises de toute urgence en vue d'assurer la sécurité des occupants. Un prêt-subvention est offert pour les réparations d'urgence liées à la santé et à la sécurité.

### **Vieillir chez soi**

Ce programme prévoit une aide financière aux ménages admissibles pour les réparations et les améliorations qui permettent de réduire les coûts liés à l'habitation afin que les personnes âgées puissent mener une vie indépendante, le plus longtemps possible, dans leur collectivité.

### **Initiative de remplacement de réservoirs à combustible**

Cette initiative prévoit une aide financière aux ménages admissibles pour moderniser leurs réservoirs à combustible vieillissants qui sont hors terre.

L'habitation doit être la résidence permanente, principale et unique du demandeur.

### **Programmes de lutte contre l'itinérance**

### **Programme pilote de relogement rapide**

Le Programme pilote de relogement rapide s'appuie sur l'expérience des organisations non gouvernementales (ONG) et fait appel à leur efficacité dans la gestion des cas et à leur expertise pour diriger les clients vers les bons programmes. Habitation TNO collabore avec les ONG dans un cadre souple qui permet à ces organisations, de la manière qu'elles jugent appropriée, d'assurer la stabilité du logement pour les personnes qu'elles servent.

L'objectif du Programme de relogement rapide est d'aider les individus et les familles qui se retrouvent sans domicile à trouver rapidement un logement sur le marché et à le conserver en leur offrant de l'aide et des programmes de location.

### **Refuges d'urgence de nuit**

Habitation TNO fournit du financement aux refuges d'urgence de nuit des TNO pour aider les responsables de ces refuges à couvrir les coûts du loyer et de la nourriture nécessaires pour loger temporairement les personnes dans le besoin. Il y a huit refuges de ce genre financés par Habitation TNO : trois à Yellowknife, deux à Inuvik, un à Fort Simpson, un à Hay River et un dans la Première Nation de Salt River.

### **Fonds de lutte contre l'itinérance dans les petites collectivités**

Les collectivités sont souvent les mieux placées pour trouver des solutions à l'itinérance ou aider les sans-abri. Cette assistance prend parfois la forme d'initiatives garantissant l'offre alimentaire, comme les soupes populaires, les bons alimentaires ou les paniers alimentaires. Il arrive que les collectivités veuillent obtenir du soutien pour élaborer elles-mêmes leur plan de lutte contre l'itinérance. Le Fonds de lutte contre l'itinérance dans les petites collectivités propose une structure de financement flexible permettant aux collectivités de mettre en œuvre leurs propres initiatives de lutte contre l'itinérance.

### **Fonds d'aide aux sans-abri**

En collaboration avec les gestionnaires de cas et les agents orienteurs du GTNO, le Fonds d'aide aux sans-abri aide les sans-abri à trouver un logement; il empêche aussi l'expulsion de locataires et aide certains résidents à retrouver un logement stable dans leur collectivité.

### **Priorité au logement**

Habitation TNO prévoit une contribution continue pour soutenir la durabilité du programme Priorité au logement à Yellowknife. Ce programme repose sur une approche à deux volets pour combattre l'itinérance, soit une offre de logements locatifs indépendants et un soutien complémentaire ciblant les facteurs sous-jacents de l'itinérance.

## **Accès au logement dans le Nord**

Pour lutter contre l'itinérance dans les petites collectivités à l'extérieur de Yellowknife, Habitation TNO a élaboré le programme Accès au logement dans le Nord, qui offre un logement stable et des services de soutien à des adultes célibataires. L'objectif du programme est de stabiliser la situation de ces personnes en leur offrant un logement et du travail au sein des collectivités afin d'élaborer des systèmes de soutien globaux pour encourager leur intégration. À ce jour, Habitation TNO appuie quatre projets dans le cadre de ce programme à Aklavik, à Fort Simpson, à Behchokò et à Fort Good Hope.

## **Partenariats**

### **Initiative de soutien au logement communautaire**

Habitation TNO poursuit son Initiative de soutien au logement communautaire, qui offre du financement aux municipalités ou à d'autres organismes communautaires pour réaliser des projets de logements communautaires abordables, convenables, adéquats et adaptés à la culture pour les familles, les aînés et les personnes seules. Habitation TNO propose également des programmes qui favorisent la prospérité des communautés ainsi que la santé et le bien-être des résidents dans les collectivités.

## **Statistiques du programme d'accès à la propriété**

Les tableaux suivants indiquent le nombre de demandes approuvées au titre des programmes d'Habitation TNO, par district et à l'échelle du territoire.

### **District de Beaufort-Delta**

| <b><u>Programme</u></b>                                | <b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b> |
|--|--|
| Programme de réparations de logements                  | 0  |
| Programme d'entretien préventif                        | 97   |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 0  |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 5  |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 0  |
| Programme d'achat d'un logement                        | 0  |
| Programme de réparations d'urgence                     | 54   |
| Vieillir chez soi                                      | 6  |
| Total  | 162  |

### District du Nahendeh

| <u>Programme</u>                                       | <u>Nombre de demandes acceptées</u> |
|--|-------------------------------------|
| Programme de réparations de logements                  | 0                                   |
| Programme d'entretien préventif                        | 10                                  |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 0                                   |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 4                                   |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 0                                   |
| Programme d'achat d'un logement                        | 0                                   |
| Programme de réparations d'urgence                     | 51                                  |
| Vieillir chez soi                                      | 22                                  |
| Total  | 87                                  |

### District du Slave Nord

| <u>Programme</u>                                       | <u>Nombre de demandes acceptées</u> |
|--|-------------------------------------|
| Programme de réparations de logements                  | 5                                   |
| Programme d'entretien préventif                        | 119                                 |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 2                                   |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 15                                  |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 4                                   |
| Programme d'achat d'un logement                        | 3                                   |
| Programme de réparations d'urgence                     | 65                                  |
| Vieillir chez soi                                      | 66                                  |
| Total  | 279                                 |

### **District du Sahtú**

| <b><u>Programme</u></b>                                | <b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b> |
|--|--|
| Programme de réparations de logements                  | 4  |
| Programme d'entretien préventif                        | 60   |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 0  |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 9  |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 0  |
| Programme d'achat d'un logement                        | 4  |
| Programme de réparations d'urgence                     | 37   |
| Vieillir chez soi                                      | 13   |
| Total  | 127  |

### **District du Slave Sud**

| <b><u>Programme</u></b>                                | <b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b> |
|--|--|
| Programme de réparations de logements                  | 0  |
| Programme d'entretien préventif                        | 111  |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 0  |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 11   |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 0  |
| Programme d'achat d'un logement                        | 1  |
| Programme de réparations d'urgence                     | 72   |
| Vieillir chez soi                                      | 21   |
| Total  | 216  |



### **Total pour les TNO**

| <b><u>Programme</u></b>                                | <b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b> |
|--|--|
| Programme de réparations de logements                  | 9  |
| Programme d'entretien préventif                        | 397  |
| Programme de modifications relatives à la mobilité     | 2  |
| Initiative de remplacement de réservoirs à combustible | 44   |
| Initiative d'accès à la propriété                      | 4  |
| Programme d'achat d'un logement                        | 8  |
| Programme de réparations d'urgence                     | 279  |
| Vieillir chez soi                                      | 128  |
| Total  | 871  |

## Remises de dette

| Type d'obligation             | Collectivité                 | Montant (\$) |
|-------------------------------|------------------------------|--------------|
| Hypothèque                    | Aklavik                      | 2 918 940    |
| Hypothèque                    | Behchokò                     | 750 690      |
| Hypothèque                    | Colville Lake                | 364 752      |
| Hypothèque                    | Dettah et Ndilò              | 1 460 737    |
| Hypothèque                    | Fort Liard                   | 169 169      |
| Hypothèque                    | Fort Providence              | 55 613       |
| Hypothèque                    | Fort Resolution              | 262 716      |
| Hypothèque                    | Fort Simpson                 | 194 195      |
| Hypothèque                    | Fort Smith                   | 509 015      |
| Hypothèque                    | Gamèti                       | 560 591      |
| Hypothèque                    | Hay River                    | 868 789      |
| Hypothèque                    | Inuvik                       | 49 480       |
| Hypothèque                    | Première Nation Kátl'odeeche | 601 512      |
| Hypothèque                    | Łutselk'e                    | 454 531      |
| Hypothèque                    | Nahanni Butte                | 166 205      |
| Hypothèque                    | Norman Wells                 | 114 890      |
| Hypothèque                    | Sambaa K'e                   | 112 382      |
| Hypothèque                    | Tuktoyaktuk                  | 51 058       |
| Hypothèque                    | Tulita                       | 39 709       |
| Hypothèque                    | Ulukhaktok                   | 252          |
| Hypothèque                    | Wekweèti                     | 312 023      |
| Hypothèque                    | Whatì                        | 54 635       |
| Hypothèque                    | Wrigley                      | 110 604      |
| Hypothèque                    | Yellowknife                  | 221 767      |
| Arriérés de loyer             | Behchokò                     | 12 423       |
| Arriérés de loyer             | Délıne                       | 39 730       |
| Arriérés de loyer             | Dettah et Ndilò              | 236 071      |
| Arriérés de loyer             | Fort Providence              | 2 599        |
| Arriérés de loyer             | Łutselk'e                    | 97 309       |
| Arriérés de loyer             | Tulita                       | 17 902       |
| Arriérés de loyer             | Whatì                        | 1 806        |
| Arriérés de loyer             | Yellowknife                  | 302          |
| Arriérés de loyer et dommages | Dettah/Ndilò                 | 5 498        |
| Arriérés de loyer et dommages | Sachs Harbour                | 1 660        |
| Arriérés de loyer et dommages | Tulita                       | 8 173        |
| Arriérés de loyer et dommages | Yellowknife                  | 9 311        |

**Total**

**10 837 041\$**



Nicolo Rodriquez

**Annexe A :**  
**Le rapport de gestion**  
**Exercice financier 2021-2022**

## **Le rapport de gestion – Exercice 2021-2022**

### **Gestion des risques et des pressions**

Les programmes et services de logement de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) – maintenant Habitation TNO – sont soumis à des pressions et à des risques, tant internes qu'externes. Pour arriver à les gérer, dans la mesure du possible, la SHTNO a recours à diverses stratégies d'atténuation.

### **Financement de la SCHL**

Le financement de base pour l'exploitation et l'entretien des activités relatives aux logements sociaux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) devrait être réduit à zéro d'ici 2038-2039.

Il diminue plus ou moins rapidement d'année en année, selon la date de construction des parcs de logements en partenariat avec le gouvernement fédéral.

Une entente bilatérale, dont le but est d'appuyer la Stratégie nationale sur le logement, prévoit le prolongement sur neuf ans (2019-2020 à 2027-2028) du financement fédéral, ce qui permettra à la SHTNO de répondre aux besoins prioritaires du territoire en matière de logement, notamment en compensant en partie la baisse annuelle constante du financement de la SCHL pour l'exploitation et l'entretien des logements sociaux.

L'initiative de logements du marché de la Gendarmerie royale du Canada (GRC) constitue une autre stratégie d'atténuation visant à compenser en partie la baisse du financement de la SCHL pour l'exploitation et l'entretien. Cette initiative prévoit une offre de 45 logements sur le marché supplémentaires pour les membres de la GRC en poste aux Territoires du Nord-Ouest (TNO). Cette initiative a non seulement accru la disponibilité des logements sur le marché pour le territoire, mais elle a également généré des revenus autonomes supplémentaires pour la SHTNO.

Au cours de la période 2021-2022, la SHTNO a signé un accord de financement avec Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada (RCAANC) prévoyant un financement fédéral supplémentaire de 25 millions de dollars dans de nouvelles infrastructures de logement social. Ces nouveaux logements sociaux écoénergétiques aideront la SHTNO à gérer les coûts d'exploitation des logements sociaux.

### **Besoins impérieux (qualité et abordabilité des logements)**

Selon l'enquête de 2019 sur les collectivités des TNO, les besoins impérieux des Ténos en matière de logement sont de 23,6 %. Pour aider à corriger cette situation, la SHTNO continue de soutenir les investissements en immobilisations visant à remplacer et à rénover les vieux logements peu écoénergétiques. En plus de ses investissements dans le parc de logements existant, la SHTNO continue d'offrir un large éventail de programmes aux propriétaires privés. Par exemple, le programme d'allocation pour le logement Canada-TNO vise à répondre aux défis que pose le marché locatif pour les Ténos, tandis que le programme de réparations du Programme d'aide en situation d'urgence fournit une aide financière pour les réparations d'urgence aux ménages à revenu faible ou modeste.

## **Coûts des services publics**

La SHTNO continue d'investir dans l'amélioration de la qualité générale et de l'efficacité énergétique de ses actifs immobiliers. Les nouvelles constructions remplaçant les logements sociaux unifamiliaux vétustes sont principalement des immeubles à logements, ce qui réduit les coûts des services publics. Depuis plusieurs années, la SHTNO s'assure que ses nouvelles constructions respectent ou excèdent la cote d'efficacité énergétique *ÉnerGuide 80* pour les maisons. Elle continue aussi d'investir dans les technologies d'efficacité énergétique comme la biomasse et les systèmes photovoltaïques pour compenser le coût élevé de l'énergie.

## **Aménagement du territoire**

Trouver des terrains disponibles pour les projets actuels et éventuels de construction de logements est un défi constant. Dans de nombreuses collectivités des TNO, l'aménagement du territoire n'a pas suivi le rythme de la demande continue pour des terrains à bâtir. La SHTNO continue de travailler avec les administrations communautaires pour cibler et aménager des terrains adaptés à la construction résidentielle et pour assurer le respect des règlements de zonage et des processus d'approbation du développement local.

## **Risque de crédit**

La SHTNO est exposée à un risque sur le plan du crédit par ses locataires et ses clients hypothécaires. De nombreux organismes locaux d'habitation (OLH) ont connu des problèmes de perception des loyers, cumulant parfois un certain nombre d'années d'arriérés. Des employés de la SHTNO ont le mandat d'aider les organismes locaux d'habitation et les autres parties concernées à percevoir les loyers. Le Système de gestion des logements des TNO aide également la SHTNO à surveiller de près cette question.

Depuis 2012, la SHTNO travaille avec des clients à restructurer leurs prêts hypothécaires en vue d'améliorer les taux globaux de perception. De concert avec les participants au programme, elle a ainsi pu restructurer les hypothèques existantes et ainsi aider des propriétaires à respecter leurs obligations hypothécaires.

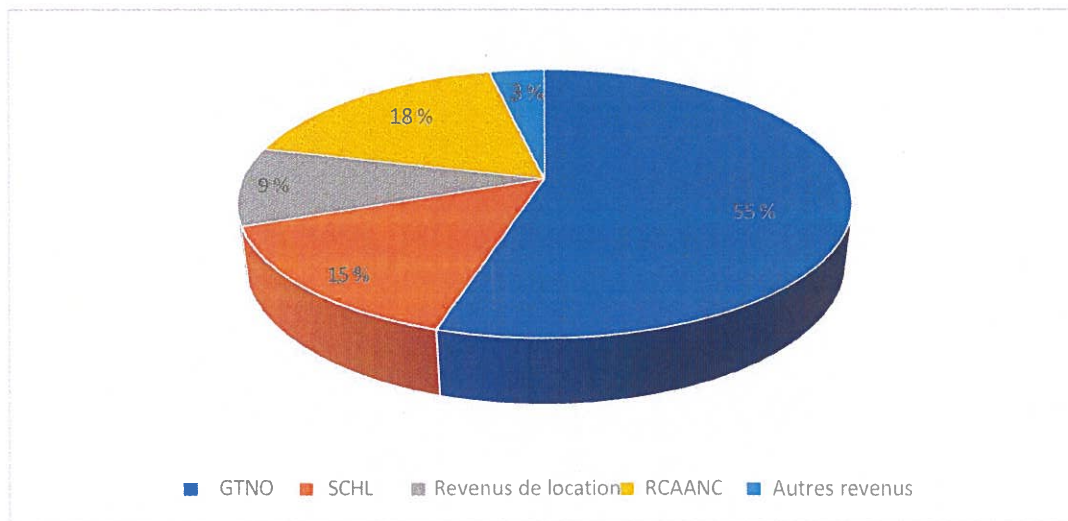
## **Résultats financiers**

### **Revenus**

Les recettes totales de la Société se sont élevées à 141,1 millions de dollars en 2021-2022, une augmentation de 5 millions par rapport aux 136,1 millions de l'exercice précédent.

Le financement public provenant du GTNO, de la SCHL et de RCAANC de même que les autres transferts gouvernementaux ont augmenté d'environ 1,2 million de dollars, passant de 122,3 millions de dollars à 123,5 millions de dollars. Cette hausse est en grande partie due à une augmentation du financement fondé sur des accords bilatéraux (819 000 \$) et à une augmentation du financement du GTNO relativement à la convention collective (438 000 \$).

Les revenus d'exploitation s'élevaient à 17,6 millions de dollars en 2021-2022, soit une augmentation de 3,8 millions de dollars de plus que les 13,9 millions de dollars de revenus générés en 2020-2021. Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des recouvrements relatifs à la provision pour prêts hypothécaires, aux revenus du marché locatif, aux revenus de placements de portefeuille et aux évaluations des loyers.



## Dépenses

Les dépenses totales de la SHTNO se sont élevées à 117,9 millions de dollars en 2021-2022, une hausse de 9,5 millions de dollars par rapport aux 108,4 millions de dollars dépensés en 2020-2021. Le coût d'exploitation du programme de logement social a augmenté d'environ 8,2 % l'année dernière, principalement en raison de l'augmentation des activités d'assainissement de l'environnement, de l'augmentation des tarifs des services publics et de l'augmentation de la rémunération et des avantages sociaux des O L H découlant des négociations salariales menées par les syndicats. Le Programme de logement social est celui qui coûte le plus cher à la SHTNO, comptant pour 58 % des dépenses annuelles, amortissements compris.

Les dépenses pour le programme HELP et les programmes de logements du marché étaient de 10 millions de dollars en 2021-2022, y compris l'amortissement, soit une augmentation de 0,8 million de dollars ou de 8,4 % par rapport aux 9,2 millions de dollars dépensés en 2020-2021.

Cette augmentation est principalement attribuable à une augmentation des pertes sur disposition d'actifs de 0,4 million de dollars au cours de l'année et à l'augmentation des dépenses des O L H d'environ 0,2 million de dollars pour la rémunération et les avantages sociaux découlant des négociations salariales menées par les syndicats.

Les subventions pour l'accès à la propriété s'élevaient à 8,4 millions de dollars en 2021-2022, soit une augmentation de 1,8 millions de dollars ou de 28,2 % par rapport aux

6,6 millions de dollars de l'exercice précédent. Ce financement facilite l'accès à la propriété afin d'appuyer l'augmentation du nombre de logements occupés par leurs propriétaires et de rénover les logements de propriétaires-occupants existants. L'augmentation en 2021-2022 est en grande partie due à une hausse des dépenses d'environ 1 million de dollars dans le programme de base d'accès à la propriété et de 0,8 million de dollars dans le programme de l'Initiative de soutien au logement communautaire.

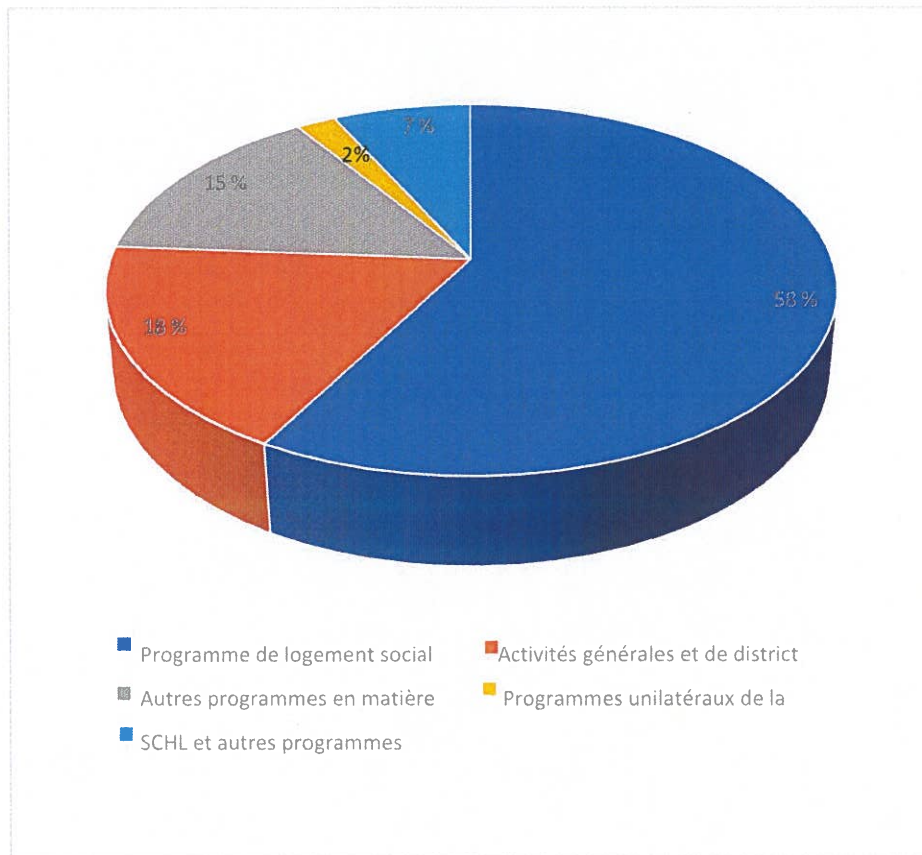
Les subventions d'aide aux sans-abri s'élevaient à 4,7 millions de dollars, soit une augmentation de 0,8 million de dollars ou 20,7 % par rapport au montant de 3,9 millions de dollars de l'année précédente. Ce programme finance les subventions et les contributions pour les sans-abri. L'augmentation des dépenses en 2021-2022 est principalement attribuable à la hausse des coûts d'exploitation du refuge d'urgence à Inuvik.

Les subventions du programme de subventions à la location s'élevaient à 1,7 million de dollars, soit une augmentation de 0,9 million de dollars ou 121 % par rapport au montant de 0,7 million de dollars de l'année précédente. Ce financement permet d'accorder des subventions d'aide au loyer aux locataires du marché privé. Cette hausse marquée est principalement liée au lancement de la nouvelle allocation pour le logement Canada-TNO qui a vu le jour le 1<sup>er</sup> avril 2021.

En 2021-2022, la SHTNO a dépensé 21,2 millions de dollars pour l'exploitation de logements et le soutien au logement, soit une diminution de 0,2 million de dollars ou 0,7 % par rapport aux 21,4 millions de dollars dépensés en 2020-2021. Ces dépenses couvrent les coûts d'élaboration et de prestation des programmes, ainsi que le soutien technique et administratif au bureau de district et au siège social. Il n'y a pas de changement notable dans ce secteur de programme.

La construction ou l'acquisition d'actifs immobiliers et la rénovation de logements existants sont généralement financées par le GTNO, la SCHL et les propres ressources de la SHTNO. Cette année, les recettes (y compris les recettes autonomes de la SHTNO) ont surpassé les dépenses, ce qui a permis de dégager un excédent annuel de 21,8 millions de dollars. Les excédents annuels soutiennent les investissements en immobilisations et les programmes de logement de la SHTNO.





## Situation financière

La situation financière de la SHTNO est demeurée solide en 2021-2022, la valeur des actifs financiers nets atteignant 106,9 millions de dollars, en hausse de 10,9 millions de dollars par rapport à la somme de 96 millions de l'année précédente.

La SHTNO reconnaît l'importance de réinvestir ses actifs financiers nets disponibles en temps opportun et a établi un plan de réinvestissement qui fera en sorte que les ressources disponibles seront utilisées pour répondre aux obligations contractuelles actuelles (projets d'immobilisations reportés approuvés) et pour achever la mise en œuvre d'un vaste éventail de projets et d'initiatives de logement prioritaires déjà approuvés.

La SHTNO doit maintenir un montant positif de ressources financières nettes pour être en mesure de répondre à ses obligations futures, particulièrement ses engagements contractuels (53,8 millions de dollars en 2022 selon la note 13 afférente aux états financiers consolidés de 2021-2022), et pour atténuer les risques financiers associés aux prêts à des tiers, qui totalisent 4,8 millions de dollars (note 14 afférente aux états financiers consolidés de 2021-2022) et qu'elle administre au nom de la SCHL. La SHTNO indemnise la SCHL et assure sa non-responsabilité pour l'ensemble des pertes, coûts et dépenses liés à ces prêts, conformément à l'Entente sur le logement social (ELS). Elle a également fourni des garanties de prêt à des entreprises et à des ménages pour la construction et la rénovation de logements résidentiels dans le Nord. Le solde impayé des prêts garantis totalisait 0,3 million de dollars au 31 mars 2022.

Le solde de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, qui totalise 91,5 millions de dollars, représente le solde bancaire de 23 organismes locaux d'habitation et de la SHTNO au 31 mars 2022 (contre 49 millions de dollars au 31 mars 2021). La Société investit le flux de trésorerie excédentaire dans des placements de portefeuille conformes aux modalités de la politique à cet égard. Au 31 mars 2022, 37,5 millions de dollars (37,4 millions de dollars au 31 mars 2021) ont été investis dans des placements de portefeuille à un taux de rendement moyen pondéré de 1,49 %.

Depuis 2012, la SHTNO aide les participants au programme hypothécaire à restructurer leurs prêts. Cette approche a aidé les propriétaires à s'acquitter de leurs obligations de paiement hypothécaire tout en soutenant la prestation continue de programmes et de services de logement. Le solde total des prêts en cours et des prêts hypothécaires est passé de 2,8 millions de dollars au 31 mars 2021 à 4 millions de dollars au 31 mars 2022, principalement en raison d'un ajustement de 1,4 million de dollars de la provision pour moins-value sur les prêts hypothécaires à la suite de la réévaluation du recouvrement des prêts hypothécaires.

### **Investissements dans le logement**

Au 31 mars 2022, la SHTNO comptait pour 338 millions de dollars d'investissements dans des terrains, des bâtiments, du matériel et d'autres biens, ce qui correspond à la valeur comptable après amortissements d'environ 2 600 logements sociaux détenus, propriétés louées et logements locatifs sur le marché privé. Cette année, la SHTNO a acquis pour 30,3 millions de dollars d'immobilisations corporelles et en a cédé pour 5,8 millions de dollars.

*Annexe B*

*Rapport du vérificateur indépendant et  
états financiers consolidés*

**États financiers consolidés de la Société  
d'habitation des Territoires du Nord-Ouest  
Le 31 mars 2022**

## RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION RELATIVEMENT AUX ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public. La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des données présentées dans ces états financiers. Elle est également responsable de toutes les notes afférentes aux états financiers consolidés et de tous les tableaux qui y sont présentés. Elle doit en outre s'assurer que les renseignements qui y sont présentés concordent avec les renseignements contenus dans les états financiers consolidés.

La direction, dont la responsabilité est de veiller à l'intégrité et à la fidélité des états financiers consolidés, a recours à des pratiques et des systèmes de contrôle financier et de gestion conçus pour offrir une assurance raisonnable que les opérations sont autorisées et enregistrées correctement, que les dossiers comptables sont tenus selon les règles, que les actifs sont protégés et que la Société respecte les lois et les règlements en vigueur. Ces contrôles et ces pratiques assurent la bonne marche de la Société, la préparation de données financières fiables ainsi que le respect des politiques et des lois applicables par la Société.


L'auditeur externe, soit la vérificatrice générale du Canada, effectue un audit indépendant, objectif et conforme aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, au terme duquel il émet une opinion sur les états financiers consolidés de la Société. L'auditeur externe a pu rencontrer librement et lorsque nécessaire les membres de la direction financière de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.

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



---

Eleanor Young  
Présidente et chef  
de la direction



---

Jim Martin, FCPA, FCGA, MBA, MA  
Vice-président  
Services des finances et de l'infrastructure

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## État consolidé de la situation financière

Au 31 mars 2022

(en milliers)

|   | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Actifs financiers</b>  |                   |                   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie   | 91 465 \$         | 48 996            |
| Placements de portefeuille (note 3)   | 37 467            | 37 406            |
| Comptes débiteurs (note 4)  | 6 126             | 41 775            |
| Prêts et prêts hypothécaires (note 5)   | <u>3 969</u>      | <u>2 787</u>      |
|   | <u>139 027</u>    | <u>130 964</u>    |
| <b>Passif</b>   |                   |                   |
| Comptes créditeurs et charges à payer (note 6)  | 24,000            | 25 920            |
| Revenus reportés  | 359               | 261               |
| Prêts et hypothèques payables à la SCHL (note 7)  | 4 645             | 5,270             |
| Passifs environnementaux (note 8)   | 913               | 1 106             |
| Avantages de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés (note 9) | <u>2 236</u>      | <u>2 383</u>      |
|   | <u>32 153</u>     | <u>34 940</u>     |
| <b>Actifs financiers nets</b>   | 106 874           | 96 024            |
| <b>Actifs non financiers</b>  |                   |                   |
| Immobilisations corporelles (annexe A)  | 337 981           | 325 550           |
| Stocks pour utilisation   | 2 529             | 2 635             |
| Charges payées d'avance   | <u>116</u>        | <u>69</u>         |
|   | <u>340 626</u>    | <u>328 254</u>    |
| <b>Excédent accumulé</b>  | <u>447 500 \$</u> | <u>424 278 \$</u> |
| Droits, obligations contractuelles et éventualités (notes 12, 13 et 14)                 |                   |                   |

Approuvé par :



L'honorable Paulie Chinna  
Ministre responsable de la  
Société d'habitation des Territoires du  
Nord-Ouest



Eleanor Young  
Présidente et chef de la  
direction

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers consolidés

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

### État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

|  | <u>2022</u>       | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | Budgeté           | Réel              | Réel              |
| <b>Revenus</b>   |                   |                   |                   |
| Financement gouvernemental :   |                   |                   |                   |
| Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest   | 76 781 \$         | 77 286 \$         | 76 600 \$         |
| SCHL (note 10)   | 20 703            | 20 725            | 45 086            |
| RCAANC (note 11)   | -                 | 25 000            | -                 |
| Autres subventions et transferts   | -                 | 532               | 583               |
|  | <u>97 484</u>     | <u>123 543</u>    | <u>122 269</u>    |
| Revenus générés :  |                   |                   |                   |
| Revenus de location  | 9 754             | 13 338            | 10 654            |
| Recouvrements sur hypothèques et prêts   | 475               | 692               | 605               |
| Revenus de placements de portefeuille  | 440               | 735               | 686               |
| Autres revenus et recouvrements  | 419               | 2 759             | 1 808             |
| Revenus d'intérêts sur les hypothèques et les prêts  | 120               | 82                | 94                |
|  | <u>11 208</u>     | <u>17 606</u>     | <u>13 847</u>     |
|  | <u>108 692</u>    | <u>141 149</u>    | <u>136 116</u>    |
| <b>Charges (note 15)</b>   |                   |                   |                   |
| Programme de logements sociaux   | 69 817            | 68 532            | 63 335            |
| Programmes unilatéraux de la SCHL et autres programmes   | 2 533             | 2 419             | 2 199             |
| Programme pour les acheteurs d'une première maison (HELP) et accès aux logements du marché privé | 6 400             | 10 021            | 9 243             |
| Exploitation de bâtiments non résidentiels   | 200               | 925               | 971               |
| Programme de subventions au loyer  | 1 750             | 1 658             | 749               |
| Programme de fonds pour les sans-abris   | 3 876             | 4 677             | 3 874             |
| Subventions d'aide à l'accession à la propriété  | 14 858            | 8 410             | 6 558             |
| Opérations de logement et soutien  | 18 875            | 21 285            | 21 435            |
|  | <u>118 309</u>    | <u>117 927</u>    | <u>108 364</u>    |
| <b>Excédent (déficit) de l'exercice</b>  | <u>(9 617 \$)</u> | <u>23 222 \$</u>  | <u>27 752 \$</u>  |
| <b>Excédent accumulé, début de l'exercice</b>  | <u>424 278</u>    | <u>424 278</u>    | <u>396 526</u>    |
| <b>Excédent accumulé, fin de l'exercice</b>  | <u>414 661 \$</u> | <u>447 500 \$</u> | <u>424 278 \$</u> |

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers consolidés

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

### État consolidé de la variation des actifs financiers nets Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

|   | 2022             | 2022              | 2021             |
|---|------------------|-------------------|------------------|
|   | Budgeté          | Réal              | Réal             |
| <b>Actifs financiers nets, début de l'exercice</b>    | 96 024 \$        | 96 024 \$         | 74 390 \$        |
| Éléments ayant une incidence sur les                  |                  |                   |                  |
| Actifs financiers nets : Excédent annuel (déficit)    | (9 617)          | 23 222            | 27 752           |
| Acquisition d'immobilisations corporelles             | (10 625)         | (30 297)          | (22 043)         |
| Amortissement des immobilisations corporelles         | 14 800           | 15 495            | 15 373           |
| Produit de l'aliénation d'immobilisations corporelles | -                | 441               | 249              |
| Perte sur l'aliénation d'immobilisations corporelles  | -                | 1 018             | 369              |
| Subventions en nature                                 | -                | 912               | -                |
| Acquisition de stocks détenus pour utilisation        | -                | (1 614)           | (1 428)          |
| Consommation des stocks destinés à l'utilisation      | -                | 1 720             | 1 361            |
| Acquisition de charges payées d'avance                | -                | (106)             | (54)             |
| Consommation des charges payées d'avance              | -                | 59                | 55               |
| Augmentation (diminution) des actifs financiers nets  | (5 442)          | 10 850            | 21 634           |
| <b>Actifs financiers nets, fin de l'exercice</b>      | <u>90 582 \$</u> | <u>106 874 \$</u> | <u>96 024 \$</u> |

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers consolidés



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

### État consolidé des flux de trésorerie Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

|  | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Activités d'exploitation</b>  |                 |                 |
| Excédent de l'exercice   | 23 222 \$       | 27 752 \$       |
| Éléments sans effet sur la trésorerie:   |                 |                 |
| Amortissement des immobilisations corporelles  | 15 495          | 15 373          |
| Autres subventions et transferts   | -               | (583)           |
| Bâtiment de forclusion   | -               | (110)           |
| Perte sur l'aliénation d'immobilisations corporelles   | 1 018           | 369             |
| Subvention en nature   | 912             | -               |
| Revenus de placements de portefeuille hors trésorerie  | 39              | 47              |
| Financement hypothécaire hors trésorerie   | (88)            | (45)            |
| Modification de la provision pour les prêts douteux  | 104             | 180             |
| Modification de la provision pour prêts et les prêts hypothécaires                             | <u>(1 432)</u>  | <u>-</u>        |
|  | 16 048          | 15 231          |
| Variation de l'actif et du passif hors trésorerie :  |                 |                 |
| Variation des comptes débiteurs  | 35 649          | (29 878)        |
| Variation des stocks détenus pour utilisation  | 106             | (67)            |
| Variation des charges payées d'avance  | (47)            | 1               |
| Variation des comptes créditeurs et des charges à payer  | 229             | 4,308           |
| Variation des revenus reportés   | 98              | (148)           |
| Variation des passifs environnementaux   | (193)           | 548             |
| Variation des prestations de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés | <u>(147)</u>    | <u>(383)</u>    |
|  | <u>35,695</u>   | <u>(25 619)</u> |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation                                      | <u>74 965</u>   | <u>17 364</u>   |
| <b>Activités d'investissement en immobilisation</b>  |                 |                 |
| Acquisition d'immobilisations corporelles  | (32,504)        | (19,501)        |
| Produit de l'aliénation d'immobilisations corporelles  | <u>441</u>      | <u>249</u>      |
| Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement                                     | <u>(32 063)</u> | <u>(19 252)</u> |
| <b>Activités de financement</b>  |                 |                 |
| Remboursement des prêts payables à la SCHL   | <u>(625)</u>    | <u>(588)</u>    |
| Flux de trésorerie affectés aux activités de financement                                       | <u>(625)</u>    | <u>(588)</u>    |

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers consolidés

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

### État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022

(en milliers)

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Activités de placement  |                  |                  |
| Produit de la vente de placements de portefeuille                     | 5 000            | 44 421           |
| Acquisition de placements de portefeuille                             | (5 058)          | (38 511)         |
| Remboursements d'hypothèques et de prêts à recevoir                   | 250              | 288              |
| Flux de trésorerie provenant des activités de placement               | 192              | 6 198            |
| <b>Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b> | <b>42 469</b>    | <b>3 722</b>     |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b> | <b>48 996</b>    | <b>45 274</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b> | <b>91 465 \$</b> | <b>48 996 \$</b> |

Le total des intérêts payés au cours de l'année était de 312 \$ (354 \$ en 2021). Le total des intérêts reçus au cours de l'année était de 817 \$ (879 \$ en 2021).

Les intérêts reçus comprennent les revenus d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts à recevoir et les revenus d'intérêts inclus dans les revenus des placements de portefeuille.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de 65 840 \$ (28 165 \$ en 2021) en espèce et de 25 625 \$ (20 831 \$ en 2021) d'équivalents de trésorerie.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 1. BUT DE L'ORGANISME

#### (a) Autorité et entité déclarante

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la « Société ») est une société territoriale, établie en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* (la « Loi ») et nommée à l'annexe B de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP) des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, la Société exerce ses activités conformément à la Loi et à ses règlements, à la LGFP et à toute directive qui lui est donnée par le ministre responsable ou la Société. Elle est exonérée de l'impôt sur le revenu, mais elle est assujettie à la taxe sur les produits et services.

Le mandat de la Société est de veiller, s'il y a lieu et au besoin, à ce qu'il y ait un approvisionnement suffisant en stocks abordables, adéquats et convenables pour répondre aux besoins en matière de logement des résidents des T.N.-O. La Société travaille en partenariat avec les collectivités locales des T.N.-O. pour s'assurer que les résidents ont accès à un logement qui favorise un mode de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne.

#### (b) Dépendance à l'économie

Le programme de logement social de la Société est exécuté par vingt-quatre organismes communautaires locaux d'habitation (OLH). Chaque OLH est doté d'un conseil d'administration, une direction et du personnel qui sont responsables des activités quotidiennes associées à la prestation du programme dans les communautés. Des ententes sont en place entre la Société et les OLH qui décrivent les rôles et les responsabilités de chaque partie.

La Société et les OLH dépendent économiquement du gouvernement des T.N.-O. (le « gouvernement ») pour les fonds nécessaires au financement de leurs activités et de leurs acquisitions d'immobilisations.

#### (c) Le budget

Les chiffres budgétés ont été fournis à des fins de comparaison et ont été tirés du budget principal des dépenses approuvé par l'Assemblée législative.

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public.

Les principales conventions comptables sont les suivantes :

#### (a) Incertitude relative à la mesure

La préparation des états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public exige que la Société fasse des estimations et des hypothèses qui influent sur les montants des actifs, des passifs, des revenus et des charges présentés dans les états financiers consolidés et les notes complémentaires. Par leur nature, ces estimations sont sujettes à des incertitudes lors de leur évaluation. Les résultats réels pourraient différer considérablement des estimations. Les estimations les plus importantes de la direction comportent l'évaluation des transferts d'immobilisations corporelles, la provision pour prêts hypothécaires douteux et prêts à recevoir, la provision pour loyers à recevoir, la durée de vie utile des immobilisations corporelles et aux éventualités.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### (b) Entité déclarante

Ces états financiers consolidés reflètent l'actif, le passif, les revenus et les charges, la variation des actifs financiers nets et des flux de trésorerie de l'entité déclarante. L'entité déclarante est composée de la Société et les vingt-trois OLH suivants, par l'intermédiaire de la consolidation, qui sont contrôlés par la Société :

|   |   |
|---|---|
| Association d'habitation d'Aklavik          | L'office d'habitation de Lutsel K'e       |
| Behchokö Kö Gha K'òdèè                      | L'office d'habitation de Norman Wells     |
| L'office d'habitation de Deline Association | Association d'habitation de Paulatuk      |
| d'habitation de Fort Liard                  | Association d'habitation de Radilih Koe   |
| Association d'habitation de Fort            | Association d'habitation de Sachs Harbour |
| McPherson                                   | Association d'habitation de Tsiigehtchic  |
| Association d'habitation de Fort            | Association d'habitation de Tuktoyaktuk   |
| Providence                                  | Association d'habitation de Tulita        |
| L'office d'habitation de                    | Association d'habitation d'Ulukhaktok     |
| Fort Resolution                             | L'office d'habitation de Whati            |
| L'office d'habitation de Fort               | Association d'habitation de Yellowknife   |
| Simpson                                     |   |
| L'office d'habitation de Fort Smith         |   |
| L'office d'habitation de Gamètì             |   |
| L'office d'habitation de Hay River          |   |
| L'office d'habitation d'Inuvik              |   |

La Première Nation Dénée de Yellowknife (Division du logement) a été exclue de l'entité déclarante puisqu'elle est considérée comme faisant partie d'un ordre de gouvernement distinct.

Tous les soldes et opérations importants entre les entités ont été éliminés lors de l'établissement des états financiers consolidés.

#### (c) Constatation des produits

La Société reçoit du gouvernement des fonds de fonctionnement et d'immobilisations.

La Société reçoit également des fonds du gouvernement du Canada pour l'exploitation et l'entretien des divers programmes de logements sociaux, l'acquisition de logements sociaux et pour fournir de l'aide aux propriétaires et aux propriétaires admissibles pour la réparation et la réhabilitation des propriétés.

Les revenus de transferts gouvernementaux sont constatés à titre de revenus dans l'exercice au cours duquel les événements donnant lieu au transfert se sont produits dans la mesure où :

- i. le transfert est autorisé;
- ii. les critères d'admissibilité ont été respectés;
- iii. il n'y a pas de stipulations qui donnent lieu à une obligation; et,
- iv. une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Les transferts reçus avant que ces critères ne soient entièrement respectés sont comptabilisés à titre de passif.

De plus, la Société reçoit parfois des transferts de logements de la part d'entités gouvernementales et de tiers moyennant des frais minimes, qui sont comptabilisés comme « Autres subventions et transferts » dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. La corporation enregistre ces transferts conformément à sa politique sur les revenus des transferts gouvernementaux à la juste valeur estimative. Lorsque la Société

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

possède ou loue le terrain sur lequel les unités d'habitation sont construites, la Société enregistre les actifs et les revenus de transfert connexes au fur et à mesure que les unités de logement sont construites en utilisant la méthode du pourcentage de l'achèvement.

Les revenus de location sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice mensuelle. Une allocation est comptabilisée pour tout montant de loyer dû qui est jugé irrécouvrable.

### **(d) Programmes**

#### **i) Contributions aux programmes de logements publics et abordables (programme HELP pour les acheteurs d'une première maison et accès aux logements du marché privé)**

La Société offre des subventions fondées sur le revenu pour la location de logements aux résidents dans le besoin. La Société fournit des services financiers, administratifs, d'entretien, de construction et de réparation à ses logements publics et abordables. La Société opère plusieurs logements sociaux situés dans les collectivités des T.N.-O.

#### **ii) Contributions aux programmes unilatéraux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et à d'autres programmes**

La Société fournit une aide financière à divers groupes de promoteurs et coopératives de logements sans but lucratif conformément aux ententes d'exploitation qui établissent la base sur laquelle l'admissibilité à l'aide financière sera déterminée. Ces dépenses ont été comptabilisées en fonction des coûts réels ou estimatifs engagés par chaque groupe de promoteurs au cours de l'année.

#### **iii) Subventions d'aide à l'accession à la propriété**

La Société, en vertu du paragraphe 44(1) de sa Loi, peut accorder une subvention d'aide à l'accession à la propriété sous la forme d'un prêt-subvention aux propriétaires admissibles aux conditions qu'elle peut imposer. La propriété doit demeurer la résidence principale et le revenu annuel doit demeurer inférieur au seuil de revenu de base pour la durée de l'entente. Les subventions conditionnelles, dont le montant varie en fonction du revenu ou de la communauté du demandeur et qui ne devraient pas être remboursées à moins que certaines conditions ne soient pas remplies, sont passées en charges dans l'année où la subvention est approuvée. Tout recouvrement sur les subventions conditionnelles est constaté dans l'année où le montant est recouvré auprès de l'emprunteur.

Depuis 2007, la Société n'a pas accordé de nouvelles hypothèques, de nouveaux prêts hypothécaires remboursables ou de garanties de prêts aux propriétaires admissibles dans le cadre de son programme d'aide à l'accession à la propriété.

### **(e) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés des soldes des comptes bancaires nets des chèques en souffrance et des placements à court terme dont l'échéance est inférieure ou égale à 90 jours à compter de la date d'acquisition. Sont inclus dans la trésorerie les dépôts d'appel d'offres et de garantie des entrepreneurs sur les projets de construction et les dépôts pour dommages aux logements locatifs détenus dans la rue.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### Constatation des produits (suite)

##### (f) Placements de portefeuille

Les placements de portefeuille sont des placements dans des titres de créance d'organisations qui ne font pas partie de l'entité déclarante et qui sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti.

Le revenu de placement est constaté selon la méthode de la comptabilité d'exercice; les primes et les escomptes découlant de l'achat sont amortis sur la durée du placement respectif, et les gains et les pertes en capital sont constatés lorsqu'ils sont réalisés. Lorsqu'il y a eu une perte de valeur d'un investissement portfolio qui est autre qu'une baisse temporaire, la valeur comptable de l'investissement est réduit pour tenir compte de la perte.

##### (g) Hypothèques et prêts à recevoir

La valeur comptabilisée nette des hypothèques et des prêts à recevoir représente la valeur actualisée des futurs paiements futurs prévus du principal et des intérêts à recevoir, déduction faite des subventions accordées aux emprunteurs, des coûts de restructuration et de la provision pour amortissement. Les intérêts créditeurs sur les hypothèques et les prêts à recevoir sont constatés lorsqu'ils sont gagnés. La méthode des intérêts effectifs est utilisée pour comptabiliser les revenus d'intérêts. Les coûts liés à une hypothèque ou à une restructuration de prêt, le cas échéant, sont passés en charges dans l'année de la restructuration.

Les provisions pour moins-value pour prêts douteux sont établies par la direction en fonction des événements passés, des conditions actuelles et de toutes les circonstances connues à la date de la préparation des états financiers consolidés et sont ajustées annuellement pour représenter les circonstances actuelles en enregistrant les dépréciations ou les recouvrements, selon le cas. Les hypothèques sont classées comme dépréciés lorsque la Société n'a plus l'assurance raisonnable de la perception en temps opportun du montant total du capital et des intérêts dus. La provision pour valeur rajustée ajuste la valeur liquidative d'une hypothèque à sa valeur nette recouvrable. Les radiations de la provision pour moins-value sont comptabilisées lorsque les prêts ont été jugés irrécouvrables. Les recouvrements de la provision pour moins-value sont comptabilisés lorsque des prêts précédemment radiés ont été perçus par la suite ou lorsque les prêts reviennent à un statut de performance. Les revenus d'intérêts ne sont pas comptabilisés lorsque l'irrécouvrabilité du capital ou des intérêts n'est pas raisonnablement assurée.

Les emprunteurs dont les paiements sont en souffrance peuvent choisir de régler leur obligation par une demande de renonciation. Une demande de renonciation est une entente entre le propriétaire d'un logement et la Société en vue de transférer la propriété du logement à la Société moyennant des frais minimes. La juste valeur de l'unité d'habitation acquise dans le cadre du processus de demande de renonciation est déterminée comme étant le prix d'achat initial ou les coûts de construction (s'ils sont disponibles) moins l'amortissement à partir de la date d'achat initiale jusqu'à la date à laquelle la demande de renonciation a eu lieu. Il s'agit d'une estimation raisonnable de la juste valeur des actifs recouverts. Les logements inclus dans la demande de renonciation sont évalués pour déterminer s'ils conviennent à l'exécution des programmes et, si elles conviennent, sont ajoutées aux immobilisations corporelles à une valeur telle que décrite ci-dessus. Lorsque les critères d'admissibilité ne sont pas respectés, les logements sont aliénées par vente à un tiers ou démolis et réduites à leur valeur résiduelle, le cas échéant.

##### (h) Garanties d'emprunt

Une obligation et une charge sont comptabilisées relativement à une garantie d'emprunt lorsqu'il est probable qu'une perte sera subie et que le montant de la perte peut être raisonnablement estimé. Lors de l'estimation e du montant de la perte éventuelle, la direction tient compte de la valeur de tout titre (biens) qui pourrait être vendu pour couvrir la garantie de l'emprunt. Les provisions pour pertes sont examinées chaque année.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### (i) Immobilisations corporelles

##### i) Terrains et bâtiments

Les terrains et les logements construits ou achetés par la Société sont comptabilisés au coût. Les matériaux de logement sont également comptabilisés au coût et inclus dans la construction en cours.

Les transferts d'immobilisations corporelles sont comptabilisés à leur juste valeur estimative à la date de la contribution.

Les logements publics et abordables (le programme HELP et de logement abordable) sont enregistrés comme des contrats de location-acquisition lorsque la Société conclut des contrats de location dans lesquels les risques et les avantages de la propriété sont transférés à la Société. Dans de tels cas, le coût de l'actif est déterminé comme la valeur actualisée nette des paiements minimums de location et est amorti selon la méthode linéaire sur la durée du bail. Les obligations comptabilisées dans le cadre des contrats de location-acquisition sont réduites par les loyers nets des intérêts théoriques et des coûts exécutoires.

Les unités de logement sont amorties à un taux annuel de 5 % selon la méthode de l'amortissement dégressif. L'amortissement commence dans l'année où le logement est mis en service. Les travaux en cours ne sont pas amortis.

##### ii) Biens immobiliers et équipement

Les biens et l'équipement sont comptabilisés au coût. L'amortissement est fourni à l'aide des méthodes et des taux annuels suivants :

|                                |                                       |      |
|--------------------------------|---------------------------------------|------|
| Entrepôts et bureaux           | Solde déclinant                       | 5 %  |
| Mobilier et matériel de bureau | Solde décroissant                     | 20 % |
| Équipement mobile              | Solde décroissant                     | 20 % |
| Logiciels                      | Méthode linéaire sur 10 ans           |      |
| Améliorations locatives        | Méthode linéaire sur la durée du bail |      |

##### (j) Stocks pour utilisation

Les stocks détenus pour utilisation se composent de matériaux et de fournitures utilisés pour l'entretien ou des modifications mineures des bâtiments. L'inventaire est évalué sur une base moyenne pondérée au moindre du coût et de la valeur de remplacement.

##### (k) Avantages sociaux futurs

##### i) Prestations de retraite

Tous les employés admissibles de la Société sont couverts par le Régime de retraite de la fonction publique (le « Régime »), un régime contributif à prestations déterminées établi en application d'une loi et financé par le gouvernement du Canada. Les cotisations sont exigées à la fois par les employés et par la Société pour couvrir les coûts des services courants. Les cotisations de la Société sont imputées à une charge sur la base de l'exercice en cours et représentent l'ensemble des obligations au titre des prestations de retraite. En vertu de la loi actuelle, la Société n'est pas tenue de verser des cotisations relativement à l'insuffisance actuarielle du Régime de retraite de la fonction publique.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### Avantages sociaux futurs (suite)

##### ii) Prestations de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés

En vertu des conditions et des conditions d'emploi, les employés du gouvernement peuvent accumuler des prestations autres que les prestations de retraite, notamment en cas de démission, de départ à la retraite et de cessation d'emploi. Les employés admissibles gagnent des prestations en fonction des années de service jusqu'à concurrence d'un droit maximal fondé sur les conditions d'emploi. L'admissibilité est fondée sur divers facteurs, y compris le lieu d'embauche, la date à laquelle l'emploi a commencé et le motif de la cessation d'emploi. Les droits aux prestations sont payés en cas de démission, de retraite ou de décès d'un employé.

Le coût prévu de la prestation de ces avantages est reconnu au fur et à mesure que les employés rendent des services. Les prestations de cessation d'emploi sont également enregistrées lorsque les employés sont identifiés pour être licenciés. Les absences rémunérées comprennent les congés de maladie, les congés spéciaux, parentaux et de maternité. L'accumulation de congés de maladie et de congés spéciaux non acquis est reconnue pendant la période au cours de laquelle l'employé fournit des services, tandis que les congés parentaux et de maternité sont déterminés par les événements et sont reconnus lorsque le congé commence. Une évaluation actuarielle du coût de ces prestations (à l'exception des congés de maternité et des congés parentaux) a été préparée à partir des données fournies par la direction et d'hypothèses fondées sur les meilleures estimations de la direction.

##### iii) Régime de retraite des services Northern Employee Benefits Services (NEBS)

Les employés admissibles des OLH suivants sont couverts par le NEBS. Ce régime est un régime contributif à prestations déterminées interentreprises et, par conséquent, les cotisations sont passées en charges au fur et à mesure qu'elles sont engagées. NEBS est une société sans but lucratif appartenant à ses membres qui parraine un régime d'assurance et d'avantages sociaux en soins de santé et un régime de retraite pour les employés du secteur public dans le Nord.

|  |   |
|--|---|
| Behchokö Kö Gha K'òdèè                     | Office d'habitation de Inuvik           |
| Association d'habitation de Deline         | Office d'habitation de Lutsel K'e       |
| Association d'habitation de Fort McPherson | Association d'habitation de Radilih Koe |
| Office d'habitation de Fort Resolution     | Association d'habitation de Tulita      |
| Office d'habitation de Fort Smith          | Office d'habitation de Whati            |
| Office d'habitation de Gameti              | Association d'habitation de Yellowknife |

Le NEBS établit les taux de cotisation des employeurs et des employés participants, et les cotisations sont versées au NEBS sur une base régulière tout au long de l'année.

##### (I) Passifs environnementaux

Les sites contaminés sont le résultat d'une contamination qui dépasse une norme environnementale. Un passif pour l'assainissement des sites contaminés est constaté lorsque tous les critères suivants sont respectés :

- i. il existe une norme environnementale;
- ii. la contamination dépasse la norme environnementale;



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

- iii. la Société :
  - est directement responsable; ou
  - accepte la responsabilité;
- iv. on s'attend à ce que les avantages économiques futurs seront abandonnés; et
- v. une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Le passif est comptabilisé net de tout recouvrement prévu.

### **(m) Opérations entre apparentés**

La Société est liée à tous les ministères, sociétés territoriales et organismes publics du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et le personnel de gestion clé. Le personnel de gestion clé implique les personnes qui ont le pouvoir et la responsabilité de planifier, de diriger et de contrôler les activités de la Société. Les opérations importantes avec des apparentés et les soldes à la fin de l'exercice sont présentés séparément dans les états financiers consolidés et les notes y afférentes.

#### **i) Opérations inter-entités**

Les transactions inter-entité sont des transactions entre des entités sous contrôle commun. Les opérations inter-entités sont comptabilisées sur une base brute et sont évaluées à la valeur comptable, à l'exception de ce qui suit : lorsque les opérations inter-entités sont effectuées selon des modalités semblables à celles adoptées si les entités avaient un lien de dépendance, ou lorsque les coûts fournis sont recouverts. Dans ces deux dernier cas, ils sont évalués à la valeur d'échange.

#### **ii) Autres opérations entre apparentés**

Les opérations entre apparentés, autres que les transactions inter-entités, sont comptabilisées à leur valeur d'échange.

#### **iii) Services fournis gratuitement**

La Société reçoit gratuitement des services fournis par le gouvernement, notamment des services juridiques, des services de ressources humaines et d'autres services. La Société ne comptabilise aucun montant lié à ces services.

### **Modifications comptables futurs**

À compter du 1er avril 2022, la Société sera tenue d'adopter des obligations liées à la mise hors services d'immobilisations SP 3280. La présente norme fournit des directives sur la façon de comptabiliser et de déclarer les passifs pour le retrait d'immobilisations corporelles. La Société étudie actuellement l'incidence future potentielle de cette norme et prévoit qu'elle aura une incidence importante sur les passifs, les immobilisations corporelles, l'excédent accumulé d'ouverture et l'amortissement accumulé. La Société n'adoptera pas rapidement cette norme.

Le 1er avril 2023, la Société sera tenue d'adopter les revenus de SP 3400. Cette norme fournit des directives sur la façon de comptabiliser les revenus et d'en rendre compte. Plus précisément, il fait la distinction entre les revenus provenant d'opérations qui comprennent des obligations de prestation et les opérations qui n'ont pas d'obligations de prestation. La Société évalue l'incidence de cette norme, mais ne s'attend pas à ce que l'adoption ait une incidence importante sur les états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 3. INVESTISSEMENTS DE PORTEFEUILLE

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Titres négociables (juste valeur de 35 989 \$; 2021 - 37 463 \$) | 37 467 \$ | 37 406 \$ |

### 4. COMPTES DÉBITEURS

|  | 2022     | 2021      |
|--|----------|-----------|
| Compte débiteurs commerciaux               | 3 503 \$ | 5 110 \$  |
| Loyers à recevoir des locataires           | 13 482   | 12 407    |
|  | 16 985   | 17 517    |
| Moins la provision pour créances douteuses | (12 534) | (12 334)  |
|  | 4 451    | 5 183     |
| Créances de la SCHL                        | 1 095    | 31 903    |
| Créances de parties liées :                |          |           |
| Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest | 580      | 4 689     |
|  | 6 126 \$ | 41 775 \$ |

De la provision pour créances douteuses indiquée ci-dessus, 954 \$ (950 \$ en 2021) se rapportent aux débiteurs commerciaux et 11 580 \$ (11 384 \$ en 2021) se rapportent aux loyers des locataires à recevoir. Les loyers à recevoir des locataires de 191 \$ ont été radiés (1 009 \$ en 2021) au cours de l'année.

### 5. HYPOTHÈQUES ET PRÊTS À RECEVOIR

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Les hypothèques et les prêts à recevoir des particuliers de la Société sont à recevoir sur une période maximale de 25 ans, dont certains ne sont pas garantis et d'autres sont garantis par des frais enregistrés sur des biens immobiliers, portant des taux d'intérêt fixes entre 0,00% et 10,00% (0,00 % et 12,00 % en 2021). | 11 479 \$ | 12 383 \$ |
| Moins la provision pour prêts hypothécaires et prêts à recevoir  | (7 510)   | (9 596)   |
|  | 3 969 \$  | 2 787 \$  |

Il y a eu 28 radiations au cours de l'année en cours totalisant 1 447 \$ (deux radiations totalisant 37 \$ en 2021).

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 6. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Créditeurs                                    | 11 138 \$ | 13 874 \$ |
| Retenues sur paiements aux entrepreneur       | 1 364     | 1 830     |
| Dépôts d'appel offres et de dépôt en garantie | 596       | 442       |
| Salaires et avantages sociaux                 | 2 450     | 2 438     |
| Intérêts courus                               | 79        | 79        |
| Dépôts d'avaries                              | 2 536     | 2 469     |
| Créditeurs à des apparentés :                 |           |           |
| Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest    | 5 837     | 4 788     |
|   | 24 000 \$ | 25 920 \$ |

### 7. PRÊTS ET HYPOTHÈQUES PAYABLES À LA SCHL

|  | 2022               |                              | 2021                   |                        |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Solde de l'emprunt | Portion financée par la SCHL | Solde net de l'emprunt | Solde net de l'emprunt |
| Hypothèques payables à la SCHL (dette en vertu de l'article 79 de la LNH), remboursables en versements mensuels ou trimestriels, arrivant à échéance de 2023 à 2038, à taux d'intérêt de 7,63% à 19,00% (6,88 % à 19,00 % en 2021).                                | 19 230 \$          | (19 230 \$)                  | -                      | -                      |
| Prêts payables à la SCHL (dette en vertu de l'article 82 de la LNH), remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant l'intérêt de 6,97 % (6,97 % en 2021). Ces prêts sont garantis par le gouvernement.   | 8 907              | (4 948)                      | 3 959                  | 4 441                  |
| Hypothèques payables à la SCHL pour des projets de logements acquis de tierces parties conformément aux dispositions de l'ELS relatives aux prêts de tiers, arrivant à échéance en 2026 et 2027, à des taux d'intérêt de 0,68% à 1,01 % (0,68 % à 1,05 % en 2021). | 686                | -                            | 686                    | 829                    |
|  | 28 823 \$          | (24 178) \$                  | 4 645 \$               | 5 270 \$               |

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 7. PRÊTS ET HYPOTHÈQUES PAYABLES À LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) (suite)

Aux termes de l'Entente sur le logement social (ELS) de 1999, la SCHL a initialement fourni du financement à la Société pour la construction d'actifs de logements sociaux sous forme d'hypothèques à long terme payables à la SCHL (référence à la dette de l'article 79 de la *Loi nationale sur l'habitation*(LNH) en vertu de la ELS) et de prêts payables à la SCHL (référence à la dette de l'article 82 de la *Loi nationale sur l'habitation*(LNH), en vertu de la ELS). En vertu de la ELS, la SCHL a également convenu de fournir un financement supplémentaire à la Société pour réduire de 100 % la dette en vertu de l'article 79 de la LNH et de réduire de 5/9 la dette en vertu de l'article 82 de la LNH, et de financer les remboursements d'intérêts connexes que la Société effectuerait chaque année à la SCHL. Ce financement supplémentaire à recevoir de la SCHL et les paiements connexes qu'elle doit payer chaque année sur la dette à long terme payable à la SCHL sont compensés, ce qui n'entraîne aucun échange de liquidités entre la Société et la SCHL.

Si la SCHL n'avait pas financé les remboursements du principal et des intérêts de la dette à long terme payables à la SCHL, la Société aurait engagé des frais d'intérêts supplémentaires de 2 913 \$ (3 048 \$ en 2021) et aurait remboursé un capital supplémentaire de la dette à long terme à la SCHL de 1 353 \$ (1 467 \$ en 2021).

Les prêts et hypothèques payables à la SCHL ci-dessus ne sont pas garantis. Les emprunts et les emprunts hypothécaires à la SCHL décrits ci-dessus ne sont pas garantis

Les remboursements du principal et les exigences en matière d'intérêts pendant la durée des prêts en cours sont les suivants :

|           | <u>Principal</u> | <u>Intérêts</u> | <u>Total des dépenses</u> |
|-----------|------------------|-----------------|---------------------------|
| 2023      | 661 \$           | 285 \$          | 946 \$                    |
| 2024      | 699              | 248             | 947                       |
| 2025      | 711              | 207             | 918                       |
| 2026      | 695              | 166             | 861                       |
| 2027      | 638              | 126             | 764                       |
| 2027-2031 | 1 197            | 206             | 1 403                     |
| 2032-2038 | 44               | 3               | 47                        |
|           | <u>4 645 \$</u>  | <u>1 241 \$</u> | <u>5 886 \$</u>           |

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 8. PASSIFS ENVIRONNEMENTAUX

La Société a identifié quatorze sites de déversement de carburant et aucun autre site contaminé (onze sites de déversement de carburant et aucun autre site contaminé en 2021) pour lesquels un passif environnemental a été enregistré. Il y a eu deux sites (–un en 2021) fermés durant le cours de l'exercice, car ils ont été assainis. Cinq nouveaux sites (–quatre en 2021) ont été identifiés au cours de l'année. Le passif correspond aux coûts restants pour assainir les sites conformément à la norme environnementale requise. Le montant estimatif des recouvrements est nul (–néant en 2021). La Société n'a identifié aucun site où un passif environnemental peut exister et aucun passif n'a été enregistré.

### 9. PRESTATIONS DE RETRAITE, AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI ET AUTRES CONGÉS PAYÉS

#### Prestations de retraite

Les employés de la Société participent au Régime de retraite de la fonction publique du Canada (le « Régime »). Le Régime verse des prestations en fonction du nombre d'années de service éligible à la pension, soit un maximum de 35 ans. Les prestations sont déterminées par une formule énoncée dans la loi; elles ne sont pas fondées sur la situation financière du régime de retraite. La formule de calcul des prestations de base est de deux pour cent par année de service éligible à la pension multiplié par la moyenne des gains des cinq meilleures années consécutives.

Le régime a été modifié en 2013, ce qui a fait passer de 60 à 65 ans l'âge normal de la retraite et d'autres seuils liés à l'âge pour les nouveaux participants qui ont adhéré au régime le 1er janvier 2013 ou après cette date. Pour les participants dont la date de début est avant le 1er janvier 2013, l'âge normal de la retraite demeure l'âge de 60 ans. De plus, les taux de cotisation pour le service courant de tous les membres de la fonction publique sont passés à un partage des coûts entre employeur et employés de 50:50 en 2017. La Société a versé 1 285 \$ (1 170 \$ en 2021) au Régime de retraite de la fonction publique. Les cotisations des employés à ce régime étaient de 1 199 \$ (1 121 \$ en 2021). Le total des contributions a été constaté à titre de charge pour l'exercice en cours.

Les autres prestations comprennent les pensions de survivant, les prestations minimales en cas de décès, les pensions de retraite anticipée non réduites et les prestations d'invalidité.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 9. PRESTATIONS DE RETRAITE, AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI D'APRÈS-MANDAT ET AUTRES DE CONGÉS PAYÉS (suite)

#### Autres avantages sociaux futurs et absences rémunérées

En plus des prestations de retraite, la Société offre à ses employés des indemnités de départ (démission et retraite), des indemnités de renvoi et des indemnités d'absence rémunérées (congés de maladie, congés spéciaux, congés de maternité et congés parentaux). Les régimes d'avantages sociaux ne sont pas préfinancés et n'ont donc pas d'actif, ce qui entraîne un déficit égal à l'obligation au titre des prestations constituées.

Les indemnités de départ sont versées aux employés de la Société en fonction du type de cessation d'emploi (p. ex., démission ou retraite) et d'intrants tels que le moment où l'employé a été embauché, le taux de rémunération, le nombre d'années d'emploi continu et l'âge. L'indemnité est assujettie aux limites maximales des prestations. Les indemnités de révocation sont assujetties à plusieurs critères, les principaux étant le lieu d'embauche, la catégorie d'employés et la durée de service. Les avantages de ces deux catégories ont été évalués à l'aide de la méthodologie des unités projetées.

Les indemnités d'absence compensées s'accumulent généralement lorsque les employés rendent des services et sont payés lorsqu'un événement qui donne lieu à l'admissibilité aux prestations en vertu des modalités du régime survient. Les événements comprennent, sans toutefois s'y limiter, la maladie et le décès d'un membre de la famille immédiate chez un employé ou un membre de la famille immédiate. Les prestations non accumulées comprennent les congés de maternité et les congés parentaux. Les prestations pour absences compensées accumulées ont été évaluées sur un plan actuariel à l'aide de la méthode d'utilisation prévue.

#### Résultats de l'évaluation

La plus récente évaluation actuarielle a été achevée au 11 février 2022 et extrapolée au 31 mars 2022. La date d'entrée en vigueur de la prochaine évaluation actuarielle est le 31 mars 2023. Les valeurs présentées ci-dessous sont pour tous les avantages liés à l'indemnité de départ et au renvoi et aux absences rémunérées de la Société.

| Variation de l'obligation  | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| Obligation au titre des prestations constituées, début de l'exercice           | 1 927 \$        | 2 509 \$        |
| Coût des prestations de la période en cours                                    | 130             | 94              |
| Intérêts courus  | 29              | 29              |
| Paiement des prestations   | (232)           | (462)           |
| Pertes/(gains) actuariels  | <u>701</u>      | <u>(243)</u>    |
| Obligation au titre des prestations constituées, fin de l'exercice             | 2 555           | 1 927           |
| Gains/pertes actuariels nets non amortis                                       | <u>(319)</u>    | <u>456</u>      |
| Prestation de retraite, avantage postérieur à l'emploi et autres congés payés* | <u>2 236 \$</u> | <u>2 383 \$</u> |

\*Le total des prestations de retraite, avantage postérieur à l'emploi après-mandat et autres congés payés comprend 2 121 \$ (2 278 \$ en 2021) liés à l'indemnité de départ et au renvoi et 115 \$ (105 \$ en 2021) liés aux absences rémunérées.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice terminé le 31 mars 2022 (en milliers)

### 9. PRESTATIONS DE RETRAITE AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI D'APRÈS-MANDAT ET AUTRES DE CONGÉS PAYÉS (suite)

| Charges au titre des avantages sociaux      | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Coût des prestations de la période en cours | 130 \$       | 94 \$        |
| Intérêts courus                             | 29           | 29           |
| Gains actuariels                            | <u>(74)</u>  | <u>(44)</u>  |
|   | <u>85 \$</u> | <u>79 \$</u> |

Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer l'obligation au titre des prestations constituées est en moyenne de 4,10 % (3,30 % en 2021). Le taux présumé d'augmentation de la rémunération est de 2 % (2 % en 2021). Les gains et pertes actuariels non amortis sont amortis en ligne droite sur la durée de vie moyenne prévue des employés actifs, qui est de dix ans (huit ans en 2021). Aucun taux d'inflation n'a été appliqué.

#### Régime de retraite des Services Northern Employee Benefits Services (NEBS)

Les employés admissibles des OLH sont couverts par le Régime de retraite des Services d'avantages sociaux des employés du Nord (NEBS), un régime contributif à prestations déterminées. NEBS est une société sans but lucratif appartenant à ses membres qui parraine un régime d'assurance et d'avantages sociaux en soins de santé et un régime de retraite pour les employés du secteur public dans le Nord. Les taux de cotisation de l'employeur et de l'employé en vigueur à la fin de l'exercice étaient tous deux de 8 % (8 % en 2021). Les cotisations de la Société et des employés au régime de retraite du NEBS pour l'année étaient de 439 \$ et de 440 \$ (414 \$ et 406 \$ en 2021 respectivement).

Le régime dessert 3 655 employés participants et 118 membres employeurs. En avril 2004, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a exempté le NEBS de la conformité à la *Loi sur les normes d'ajustement des régimes de retraite B* (LNPP). Le NEBS a accepté de se conformer volontairement à la LNPP jusqu'à ce que le régime puisse être enregistré en vertu de la législation territoriale. Les gouvernements des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut ont adopté en février 2014 la *Loi sur le régime de pension des NEBS*, qui établit des règles pour protéger les fonds des participants au régime. Au 31 décembre 2021, le régime avait un excédent de 102 750 \$ (64 776 \$ au 31 décembre 2020).

### 10. FINANCEMENT DE LA SCHL

|  | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Financement de la SCHL reconnu comme un financement gouvernemental en vertu de ce qui suit :   |                  |                  |
| ELS (note 12) :  |                  |                  |
| Contributions à l'aide au logement social  | 8 147 \$         | 8 659 \$         |
| Contributions à des groupes de parrainage de logements sans but lucratif et à des coopératives | 3 600            | 3 600            |
| Réparations, entretien et autres coûts   | 1 068            | 1 132            |
| Accord bilatéral (note 12)   | 7 910            | 6 195            |
| Accord de fonds de co-investissement   | <u>-</u>         | <u>25 500</u>    |
|  | <u>20 725 \$</u> | <u>45 086 \$</u> |

Aux termes de l'ELS de 1999 avec la SCHL, la Société a assumé l'entière responsabilité de la gestion de divers

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

programmes de logements sociaux précisés dans l'ELS. La SCHL verse un financement annuel à la

### 10. FINANCEMENT DE LA SCHL (suite)

Société pour la gestion de ces programmes. L'ELS et le financement expirent en 2038.

Le 31 mars 2021, la Société a signé l'entente relative au fonds de co-investissement dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement. Le financement, en vertu de cette entente, est fourni pour aider à financer la construction d'un portefeuille de nouveaux projets de construction de 60 unités de logement.

Le 1er avril 2018, la Société a signé l'accord bilatéral en vertu de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) de 2017. Le financement en vertu de cette entente vise à accroître l'accès au logement, à réduire les besoins en matière de logement et à trouver de meilleures solutions en matière de logement. Un plan d'action pour la période de 3 ans 2019-2022 a été élaboré, dans le cadre des paramètres de l'accord bilatéral, avec une priorité de se concentrer sur le maintien ou l'augmentation de logements sociaux, le remplacement de logements existant et fournir un programme de la réparation de la propriété. Le financement de l'Accord bilatéral expire en 2028.

### 11. FINANCEMENT DE RELATIONS COURONNE-AUTOCHTONES ET AFFAIRES DU NORD CANADA (RCAANC)

Le 12 août 2021, la Société a signé l'entente de RCAANC avec le gouvernement du Canada afin de fournir un financement unique de 25 000 \$. Le financement, en vertu de cette entente, est fourni pour aider au financement des dépenses liées à l'infrastructure, y compris les besoins en matière de logement.

### 12. DROITS CONTRACTUELS

|                         | Date<br>d'expiration |                  |                  |                  |                  |                  | Total             |
|-------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                         | <u>2023</u>          | <u>2024</u>      | <u>2025</u>      | <u>2026</u>      | <u>2027</u>      | <u>2028+</u>     |                   |
| SCHL ELS 2039           | \$ 11 868            | \$ 11 068        | \$ 9 659         | \$ 8 394         | \$ 7 346         | \$ 26 517        | 74 852            |
| SCHL Bilatérale 2028    | 9 310                | 9 804            | 11 485           | 12 847           | 14 305           | 15 697           | 73 448            |
| Location de la GRC 2042 | <u>530</u>           | <u>530</u>       | <u>530</u>       | <u>530</u>       | <u>530</u>       | <u>7 677</u>     | <u>10 327</u>     |
|                         | <u>\$ 21 708</u>     | <u>\$ 21 402</u> | <u>\$ 21 674</u> | <u>\$ 21 771</u> | <u>\$ 22 181</u> | <u>\$ 49 891</u> | <u>\$ 158 627</u> |



# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 13. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

La Société loue des locaux à bureaux et loue des logements sociaux supplémentaires et s'engage à payer les loyers de base. Les baux contiennent des clauses d'indexation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers, ce qui peut faire en sorte que les paiements dépassent le loyer de base. Les obligations contractuelles de 2023 comprennent également les engagements en matière de construction d'immobilisations pour les projets de construction de logements dont les contrats ont été signés avant la fin de l'exercice.

|                                  | Expiration<br>Date : | <u>2023</u>      | <u>2024</u>     | <u>2025</u>     | <u>2026</u>   | <u>2027</u>   | <u>2028+</u>    | <u>Total</u>     |
|----------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|
| Location                         | 2031                 | 4 368 \$         | 3 700 \$        | 2 409 \$        | 565 \$        | 448 \$        | 1 119 \$        | 12 609 \$        |
| Construction<br>d'immobilisation | 2023                 | <u>41 220</u>    | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>        | <u>41 220</u>    |
|                                  |                      | <u>45 588 \$</u> | <u>3 700 \$</u> | <u>2 409 \$</u> | <u>565 \$</u> | <u>448 \$</u> | <u>1 119 \$</u> | <u>53 829 \$</u> |

### 14. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni des garanties aux banques pour le financement de certaines constructions résidentielles neuves ou des travaux de rénovations. Au 31 mars 2022, un total de cinq (sept en 2021) garanties d'emprunt étaient en vigueur, et le solde impayé des prêts garantis était de 262 \$(322 \$ en 2021). Tous ces prêts sont garantis par des frais enregistrés sur des biens immobiliers. La période couverte par ces garanties s'étend jusqu'en 2026.

Dans le cadre de l'entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers lorsque la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'entente prévoit que la Société doit indemniser et rembourser la SCHL et la dégager de toute responsabilité à l'égard de toutes les pertes, coûts et dépenses liés à ces prêts. Le solde impayé de ces prêts à des tiers au 31 mars 2022 s'élevait à 4 781 \$ (6 426 \$ en 2021). La période couverte par ces prêts s'étend jusqu'en 2029.

Les soldes impayés représentent le montant maximal des paiements sur le principal du prêt au titre des garanties et indemnités. En cas de défaut de paiement des emprunteurs, les prêteurs pourraient demander le paiement à la Société. L'obligation en vertu des garanties d'emprunt au 31 mars 2022 est nulle (néant en 2021).

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 15. CHARGES PAR OBJETS

|  | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Amortissement (Annexe A)                             | 15 495 \$         | 15 373 \$         |
| Rémunération et avantages sociaux                    | 31 452            | 28 928            |
| Coûts informatiques                                  | 84                | 54                |
| Services contractuels                                | 8 658             | 6 633             |
| Biens contrôlables                                   | 224               | 341               |
| Frais et paiements                                   | 166               | 157               |
| Subventions et contributions                         | 16 815            | 14 195            |
| Intérêts sur la dette à long terme                   | 312               | 354               |
| Perte sur l'aliénation d'immobilisations corporelles | 1 018             | 369               |
| Matériaux et fournitures                             | 2 951             | 2 563             |
| Modernisation et améliorations mineures              | 5 535             | 5 489             |
| Autres charges                                       | 984               | 928               |
| Impôts fonciers et location de terrain               | 2 256             | 2 245             |
| Services achetés                                     | 924               | 841               |
| Contrats de location                                 | 3 755             | 3 738             |
| Voyages  | 557               | 420               |
| Services publics                                     | 26 637            | 25 556            |
| Provisions pour évaluation                           | <u>104</u>        | <u>180</u>        |
|  | <u>117 927 \$</u> | <u>108 364 \$</u> |

### 16. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les instruments financiers de la Société comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements de portefeuille, les comptes débiteurs, les hypothèques et les prêts à recevoir, les créditeurs et charges à payer, et les prêts à payer à la SCHL et sont évalués au coût amorti. La Société est exposée aux risques suivants découlant de son utilisation d'instruments financiers :

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 16. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité ait de la difficulté à s'acquitter de ses obligations associées aux passifs financiers ou aux obligations de sortie de fonds à leur échéance. La Société gère son risque de liquidité en maintenant des soldes de trésorerie adéquats et en investissant dans des instruments du marché monétaire. Ces instruments sont facilement convertibles en montants connus. La Société ne croit pas qu'elle aura de la difficulté à s'acquitter de ses obligations futures liées à ses passifs financiers. Le tableau ci-dessous montre la date d'échéance de divers passifs financiers.

| Passifs financiers                      | <u>Jusqu'à 1 an</u> | <u>1 à 5 ans</u> | <u>Plus de 5 ans</u> | <u>Total</u>     |
|---|---------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Comptes créditeurs et Charges à payer   | \$ 24 000           | \$ -             | \$ -                 | \$ 24 000        |
| Prêts et hypothèques payables à la SCHL | <u>661</u>          | <u>2 743</u>     | <u>1 241</u>         | <u>4 645</u>     |
| Total des passifs financiers            | <u>24 661 \$</u>    | <u>2 743 \$</u>  | <u>1 241 \$</u>      | <u>28 645 \$</u> |

#### Risque de crédit

La Société est exposée au risque de crédit sur sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, ses placements de portefeuille, ses comptes débiteurs, ses hypothèques et ses prêts à recevoir.

#### Trésorerie, équivalents de trésorerie et placements de portefeuille

Le risque de crédit sur les équivalents de trésorerie et les investissements de portefeuille découle de la possibilité que la contrepartie de l'instrument ne respecte pas ses obligations. Afin de gérer ce risque, la Société n'investit que dans des placements à revenu fixe de haute qualité. L'exposition maximale au risque de crédit détenu en trésorerie et équivalents de trésorerie et investissements de portefeuille est de 63 092 \$ (58 237 \$ en 2021).

#### Comptes débiteurs

Le risque de crédit sur les comptes débiteurs découle de la possibilité que le client ne respecte pas ses obligations. Afin de gérer ce risque, la Corporation surveille activement l'âge des comptes débiteurs et initie des mesures de recouvrement. L'exposition maximale au risque de crédit est de 6 126 \$ (41 775 \$ en 2021).

#### Hypothèques et prêts à recevoir

Le risque de crédit sur les hypothèques et les prêts à recevoir découle de la possibilité que l'emprunteur ne respecte pas ses obligations. Afin de gérer ce risque, la Société surveille activement les paiements d'hypothèques et de prêts et travaille avec les emprunteurs à l'élaboration de plans de paiement pour résoudre les problèmes d'arriérés. L'exposition maximale au risque de crédit est de 3 969 \$ (2 787 \$ en 2021).

Au 31 mars 2022, 1 212 \$ (1 142 \$ en 2021) des hypothèques et des prêts douteux sont garantis par des maisons que la Société a la capacité de vendre ou d'utiliser dans ses opérations afin de satisfaire aux engagements des emprunteurs. La juste valeur du titre n'est pas facilement déterminable.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022 (en milliers)

### 16. GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

Au 31 mars 2022, les actifs financiers suivants étaient en souffrance, mais non dépréciés :

| Actifs financiers                | 30 jours | 60 jours | 90 jours | 120+ jours | Total    |
|----------------------------------|----------|----------|----------|------------|----------|
| Loyers des locataires à recevoir | \$ 387   | \$ 292   | \$ 171   | \$ 560     | \$ 1 410 |
| Créances commerciales            | 64       | 5        | 11       | 205        | 285      |
| Hypothèques et prêts à recevoir  | 20       | 152      | 205      | 194        | 571      |

La Société ne fait pas face à un risque de taux d'intérêt de trésorerie sur ses prêts payables à la SCHL parce que ces taux d'intérêt sont fixes pour toute la durée des prêts. Étant donné que la Société comptabilise ces prêts au coût amorti, une modification des taux d'intérêt n'aurait aucune incidence sur l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé à l'égard de ces prêts à payer.

### 17. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société conclut des opérations avec des parties liées dans le cours normal de ses activités selon des modalités semblables à celles avec des parties non liées. Les soldes débiteurs et créditeurs résultant d'opérations que la Société a effectuées avec des parties liées au cours de l'exercice sont indiqués aux notes 4 et 6.

| Dépenses des apparentés                                  | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Arctic Energy Alliance                                   | 159 \$           | 50 \$            |
| Collège Aurora   | -                | 2                |
| Division du service d'approvisionnement en combustibles  | 2 968            | 3 183            |
| Ministères du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest | 3 304            | 2 099            |
| Services de transport maritime                           | 3                | -                |
| Northwest Territories Power Corporation                  | <u>7 177</u>     | <u>7 244</u>     |
|  | <u>13 611 \$</u> | <u>12 578 \$</u> |

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Tableau consolidé des immobilisations corporelles Au 31 mars 2022 (en milliers)

Annexe A

Terrains et bâtiments:

|  | Coût              |                  |                  | Cumul de l'amortissement |                  |                       | Valeur comptable nette (VCN) |             |                   |                   |                  |                   |                   |                   |                   |       |
|--|-------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
|  | Solde d'ouverture | Les acquisitions | Transferts       | Aliénations              | Solde de clôture | Ouverture L'équilibre | Amortissement                | Aliénations | Solde de clôture  | 2022              | 2021             |                   |                   |                   |                   |       |
| Terrain                                  | 9,375             | \$               | 972              | \$                       | 223              | \$                    | -                            | -           | \$                | -                 | 10 570 \$        | 9,375 \$          |                   |                   |                   |       |
| Logements sociaux <sup>1</sup>           | 403,272           |                  | 1,078            |                          | 10,352           |                       | (2,510)                      |             |                   | 412,192           | 185,514          | 217,758           |                   |                   |                   |       |
| AIDE et accès aux logements abordables   | 101,733           |                  | -                |                          | 10,016           |                       | (1,043)                      |             |                   | 110,706           | 35,556           | 66,177            |                   |                   |                   |       |
| Propriété non-résidentiel                |                   |                  |                  |                          |                  |                       | (2,012)                      |             |                   | 6,234             | 4,218            | 4,028             |                   |                   |                   |       |
| Travaux en cours                         | 8 246             |                  | -                |                          | -                |                       | -                            |             |                   | 27 883            | -                | 27 883            |                   |                   |                   |       |
|  | 20 445            |                  | 28 029           |                          | (20 591)         |                       | -                            |             |                   | 27 883            | -                | 20 445            |                   |                   |                   |       |
| <b>Sous-total</b>                        | <b>543 071</b>    |                  | <b>30 079</b>    |                          | <b>(5 565)</b>   |                       | <b>567 585</b>               |             | <b>225 288</b>    | <b>14 824</b>     | <b>(3 324)</b>   | <b>330 797</b>    | <b>317 783</b>    |                   |                   |       |
| <b>Biens immobiliers et équipement :</b> |                   |                  |                  |                          |                  |                       |                              |             |                   |                   |                  |                   |                   |                   |                   |       |
| Entrepôts et bureaux                     | 12,890            |                  | -                |                          | -                |                       | (267)                        |             |                   | 12,623            | 6,781            | 299               | (137)             | 6,943             | 5,680             | 6,109 |
| Équipement mobile                        | 3,697             |                  | 218              |                          | -                |                       | -                            |             |                   | 3,915             | 2,540            | 253               | -                 | 2,793             | 1,122             | 1,157 |
| Améliorations locales                    | 1,030             |                  | -                |                          | -                |                       | -                            |             |                   | 1,030             | 828              | 40                | -                 | 868               | 162               | 202   |
| Mobilier et matériel de bureau           | 6,073             |                  | -                |                          | -                |                       | -                            |             |                   | 6,073             | 5,800            | 68                | -                 | 5,868             | 205               | 273   |
| Logiciels                                | 114               |                  | -                |                          | -                |                       | -                            |             |                   | 114               | 88               | 11                | -                 | 99                | 15                | 26    |
| <b>Sous-total</b>                        | <b>23,804</b>     |                  | <b>218</b>       |                          | <b>(267)</b>     |                       | <b>23,755</b>                |             | <b>16,037</b>     | <b>671</b>        | <b>(137)</b>     | <b>16,571</b>     | <b>7,184</b>      | <b>7,767</b>      |                   |       |
| <b>Total</b>                             | <b>566 875 \$</b> |                  | <b>\$ 30,297</b> |                          | <b>\$ -</b>      |                       | <b>\$ (5,832)</b>            |             | <b>\$ 591 340</b> | <b>\$ 241,325</b> | <b>\$ 15,495</b> | <b>\$ (3,461)</b> | <b>\$ 253,359</b> | <b>\$ 337 981</b> | <b>\$ 325,550</b> |       |

(1) Ne sont pas compris dans les acquisitions d'immobilisations corporelles, à l'état consolidé des flux de trésorerie, des éléments hors trésorerie de 0 \$ (2 063 \$ en 2021)

(2) Il n'y avait pas de contrats de location-acquisition au 31 mars 2022