

# Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest



Rapport annuel  
2020-2021

# TABLE DES MATIÈRES

Message de la ministre	3
Message de la présidente-directrice générale	5
Profil de la Société	7
Structure de l'organisation	8
Programmes de la SHTNO	13
Aperçu de la mise en œuvre des programmes	20
Portrait de la Division des programmes	24
Portrait du Bureau de district du Sahtú	25
Portrait d'un OLH : Office d'habitation de Hay River	26
Réponse de la SHTNO à la COVID-19	27
Portrait d'un projet : Programme de soutien au logement communautaire	29
Annexe A : Discussion et analyse de la direction	31
Annexe B : Rapport du vérificateur indépendant et états financiers consolidés	38

## Message de la ministre



À titre de ministre responsable de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO), j'ai le plaisir de rendre public le Rapport annuel 2020-2021 et de guider nos efforts pour que tous les Ténos aient un logement convenable et abordable qui répond à leurs besoins.

Pour la SHTNO, 2020-2021 n'a pas été une année comme les autres. La pandémie a imposé son lot de défis à la Société d'habitation et à ses partenaires, qui ont dû prendre des mesures sans précédent pour maintenir les services essentiels à la population, notamment en procédant à un investissement supplémentaire d'environ 5 millions de dollars pour rendre accessibles des logements vacants aux fins de l'auto-isollement et faciliter l'aménagement de nouveaux refuges pour les sans-abri à Hay River et Fort Simpson.

La SHTNO a travaillé fort pour que les Ténos soient correctement logés, en concevant des programmes efficaces et créatifs malgré les conditions de travail associées à la pandémie mondiale. Nous ne pouvons toutefois, à nous seuls, réussir à offrir à tous un logement stable : ce n'est qu'en travaillant en partenariat avec les gouvernements autochtones et les administrations communautaires, les ONG et le gouvernement fédéral que nous avons pu faire progresser la question du logement aux TNO.

La SHTNO reste déterminée à participer à la reprise économique de concert avec les collectivités. Les rénovations et la construction domiciliaires peuvent être un stimulant économique considérable, particulièrement dans les petites localités, et la SHTNO s'engage à travailler avec les entreprises ténoises pour livrer de nouveaux logements et mener à bien des projets de rénovations partout aux TNO. Le plan annuel d'immobilisations de 2020-2021 a été l'un des plus ambitieux de la Société, qui a également beaucoup investi dans le programme d'accès à la propriété, aidant ainsi les personnes qui habitent maintenant dans nos unités de logement, mais aussi les entrepreneurs ténois et les apprentis qui ont travaillé aux différents projets.

De plus, en mars 2021, le gouvernement du Canada a investi une somme des plus considérables pour le logement aux Territoires du Nord-Ouest : 25,5 millions de dollars provenant du Fonds de co-investissement pour le logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, pour faciliter l'aménagement de nouveaux logements sociaux aux TNO. Pour les prochaines années, cela représente une nette augmentation des possibilités de logement pour tous les Ténos.

Je continuerai de mettre tout en œuvre pour que la SHTNO arrive à répondre aux besoins de logements de la population des Territoires du Nord-Ouest.

Merci.

Paulie Chinna  
Ministre



## Message de la présidente-directrice générale



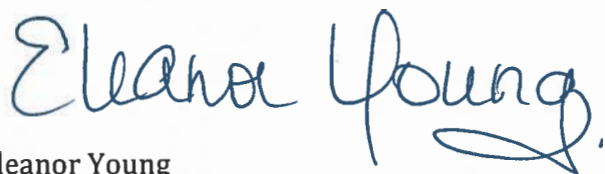
À titre de présidente-directrice générale de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, il me fait plaisir d'annoncer la publication de notre rapport annuel 2020-2021. Dans l'histoire de la SHTNO, l'année 2020-2021 a été sans précédent à cause de la pandémie de COVID-19. Notre objectif principal était que les gens puissent demeurer dans leur logement et que le gouvernement fasse du logement abordable une priorité, pendant et après la pandémie. Nos employés, comme beaucoup d'autres au pays, ont travaillé de chez eux pour maintenir les programmes et informer la population.

Nous sommes reconnaissants d'avoir de si merveilleux partenaires au sein des gouvernements autochtones et des administrations locales. Ensemble, nous avons pu continuer d'améliorer la situation du logement pour les résidents des TNO.

Pendant la pandémie, nous avons accompli des progrès substantiels dans le dossier des plans de logements communautaires, le but étant qu'un jour toutes les collectivités disposent d'un tel plan. Pour ce faire, la SHTNO travaille en étroite collaboration avec les différentes collectivités, leur administration, les dirigeants locaux et les résidents. Les plans apporteront des solutions de logement adaptées à la collectivité, à ses préférences et à ses circonstances particulières.

De plus, malgré les défis supplémentaires occasionnés par la pandémie, la Société a tout de même réussi à travailler avec les dirigeants communautaires et les nombreux entrepreneurs régionaux et ténois pour construire 22 logements sociaux à Behchokò (2), Délne (6), Fort Good Hope (9) et Hay River (5). Outre ces nouvelles unités, trois (3) logements sociaux ont été construits à Tuktoyaktuk en 2020-2021 par la Société régionale inuvialuite en vertu d'une entente de partenariat avec la SHTNO. Parmi les autres projets de la SHTNO en 2020-2021, on compte aussi de nombreux travaux de rénovation. Cet investissement supplémentaire a permis de mener à bien 134 projets de modernisation et d'amélioration de logements au cours de l'année, dont 87 projets de rénovations qui ont été ajoutés en cours d'année et financés à l'interne pour mettre en service des logements vacants supplémentaires afin de permettre l'auto-isolément en cas de COVID-19 et de réduire la surpopulation dans les logements.

Je suis impatiente de mettre à profit les succès de la dernière année et de poursuivre notre travail de collaboration avec les gouvernements autochtones et les partenaires communautaires pour améliorer les conditions de logement des résidents ténois.

A handwritten signature in blue ink that reads "Eleanor Young". The signature is fluid and cursive, with a large initial 'E' and a stylized 'Y'.

Eleanor Young  
Présidente-directrice générale  
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

## Profil de la Société

### Énoncé de mission

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) travaille en étroite collaboration avec les Ténos, le cas échéant, pour veiller à ce qu'ils aient accès à des logements abordables, convenables et adéquats.

### Objectifs

- Fournir une plus grande quantité de logements adéquats, convenables et abordables pour répondre aux besoins des Ténos en la matière.
- Encourager la responsabilité personnelle dans les questions de logement.
- Offrir des programmes et des services d'accès à la propriété et de location de logements qui sont appropriés et efficaces.
- Aider à mettre fin à l'itinérance en comblant les besoins en infrastructure des refuges d'urgence et des logements de transition.
- Développer le parc de logements de manière efficace pour la réalisation des programmes grâce à une bonne conception, à un aménagement approprié du territoire, à des acquisitions astucieuses et à des normes de construction adéquates.
- Renforcer la durabilité des propriétés de la SHTNO en procédant à des réparations et à un entretien réguliers, ainsi qu'à la mise en œuvre de technologies écoénergétiques.

## **Structure de l'organisation**

### **La SHTNO en bref**

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) 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 isolées. L'étape d'élaboration des politiques et des programmes joue un rôle déterminant dans la création de programmes adaptés qui répondent bien aux principaux besoins en logements des Ténos tout en favorisant leur autonomie. La SHTNO aménage des logements durables et peu voraces en énergie en intégrant les avancées technologiques en économie d'énergie à ses plans de construction et programmes de rénovation. En outre, la SHTNO collabore avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour partager les coûts de construction et d'amélioration des infrastructures de logement aux TNO. À l'échelle de la collectivité, la SHTNO travaille en partenariat avec des organismes locaux d'habitation, de même qu'avec les instances municipales et autochtones, pour gérer et administrer les services de logement dans 33 collectivités.

### **Divisions**

**Haute direction** – La haute direction, qui 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 de la SHTNO en proposant une orientation stratégique et opérationnelle générale, en dirigeant l'équipe de cadres supérieurs et en gérant les ressources humaines et financières de la Société.

**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 de la SHTNO. 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. Enfin, elle représente la SHTNO au sein de groupes de travail interministériels et d'autres comités aux niveaux fédéral, provincial et territorial.



**Direction des finances et du service d'infrastructure** – La Direction des finances et du service d'infrastructure chapeaute la Division des finances et de l'administration, la Section de la planification financière, la Division du service d'infrastructure et la Section 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 de la SHTNO, 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. La Section de la planification financière établit quant à elle les budgets concernant les infrastructures, les revenus et le fonctionnement de la SHTNO, dont le plan d'activités annuel et le budget principal des dépenses ainsi que les analyses des écarts et les rapports produits en continu.

**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'immobilisations de la SHTNO; 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 de la SHTNO.

**Section de la santé et de la sécurité au travail** – La Section 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 de la SHTNO, en collaboration étroite avec l'administration centrale, les bureaux de district et les organismes locaux d'habitation.

**Direction des programmes et des opérations de district** – Cette direction soutient et supervise les cinq bureaux de district de la SHTNO dans la prestation des programmes et des services aux résidents des TNO. 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. La SHTNO 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.

**Section de l'élaboration et de la mise en œuvre des programmes** – Cette section 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, elle élabore et actualise en continu les politiques et les procédures opérationnelles pour tenir les programmes à jour et maintenir leur accessibilité, et voir à ce que les bureaux de district et les organismes locaux d'habitation disposent du soutien, de la formation et des capacités nécessaires à la mise en œuvre efficace des programmes et des services de la SHTNO.

**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 Ténos 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 des programmes suivants : Aide pour l’accès à la propriété aux Territoires (PATH), Contribution financière pour les réparations et l’amélioration (CARE), Contribution financière pour les réparations et l’amélioration – entretien préventif (CARE – entretien préventif), Contribution financière pour les réparations et l’amélioration – mobilité réduite (CARE – mobilité réduite) et Aide garantie en situation d’urgence (SAFE).

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

Collectivités desservies : Behchokò, Dettah/N’dilo, Gamètì, Łutselk’e, Wekweètì, Whatì et Yellowknife.

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

Collectivités desservies : Enterprise, Hay River, Première Nation Kátł’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, Sambaa K’e et Wrigley.

#### **Bureau de district du Sahtú**

Collectivités desservies : Colville Lake, Délne, Fort Good Hope, Norman Wells et Tulít’a.

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

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

**Organismes locaux d'habitation (OLH)** – La SHTNO, de concert avec 23 OLH et des organismes communautaires, gère environ 2 400 logements sociaux dans 31 collectivités à l'échelle des TNO. Les OLH, en vertu d'un accord avec la SHTNO, 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 de la SHTNO sont responsables des activités dans les collectivités où aucun OLH n'a été établi.

Dans leur rôle d'agents de la SHTNO, les OLH administrent la location de logements sociaux et abordables dans la majorité des collectivités ténoises. Les logements sociaux ont été introduits dans la foulée de l'Entente sur le logement social entre la SHTNO et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. 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 de la SHTNO par l'intermédiaire d'une division du logement :

RAPPORT ANNUEL 2021-2021 DE LA SHTNO

<b><u>Collectivité</u></b>	<b><u>Organisme local d'habitation</u></b>
Aklavik	Association d'habitation d'Aklavik
Behchokò	Behchokò Ko Gha K'àodèe
Colville Lake	Bureau de district du Sahtú de la SHTNO
Délne	Association d'habitation de Délne
Dettah-N'Dilo	Division du logement de la bande des Dénés Yellowknives
Enterprise	Bureau de district du Slave Sud de la SHTNO
Fort Good Hope	Association d'habitation de Radilih Koe
Fort Liard	Office d'habitation de Fort Liard
Fort McPherson	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
Gamètì	Office d'habitation de Gamètì
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 de la SHTNO
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
Tulít'a	Association d'habitation de Tulít'a
Ulukhaktok	Association d'habitation d'Ulukhaktok
Wekweètì	Bureau de district du Slave Nord de la SHTNO
Whatì	Office d'habitation de Whatì
Wrigley	Office d'habitation de Fort Simpson
Yellowknife	Office d'habitation de Yellowknife

## Programmes de la SHTNO

Les programmes de la SHTNO sont des composantes essentielles du soutien aux efforts déployés par le GTNO pour améliorer la qualité de vie des résidents. Nos programmes et services facilitent l'accès à des logements qui sont à la portée des résidents ténois et qui répondent aux normes de convenance ainsi qu'aux besoins des résidents. De plus, nos programmes et services doivent assurer un accès commode aux clients et encourager une plus grande responsabilité personnelle par rapport au logement grâce à une formation et une aide prodiguées localement.

### **Programmes de location**

#### **Programme de logement social**

Le Programme de logement social offre des subventions locatives fondées sur le revenu aux résidents dans le besoin. La SHTNO offre un soutien financier et administratif pour la construction, l'entretien et la réparation à ses partenaires communautaires qui mettent en œuvre le programme au nom de la SHTNO. Celle-ci utilise des ententes de gestion et de prestation de services avec les organismes locaux d'habitation (OLH) ou les organismes de services communautaires pour administrer son portefeuille de logements abordables. À l'heure actuelle, la SHTNO exploite environ 2 400 logements sociaux, lesquels sont administrés par les OLH et les organismes communautaires dans 31 collectivités à l'échelle des TNO.

#### **Programme pour les acheteurs d'une première maison**

La SHTNO propose des logements locatifs aux TNO dans le cadre de deux programmes : le Programme pour les acheteurs d'une première maison (HELP) et le Programme de logements du marché. En 2020-2021, ces programmes comptaient respectivement 220 et 210 logements. Le programme HELP aide les éventuels acheteurs d'une première maison qui sont incapables d'obtenir un prêt hypothécaire ou incertains de leurs responsabilités de propriétaires en leur permettant de louer un logement de la SHTNO à un loyer normalisé abordable, déterminé en fonction des zones géographiques. Les locataires doivent assumer les frais des services publics. Le programme offre également des cours STEP et des formations sur la propriété domiciliaire.

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

Une pénurie de logements du marché privé dans les petites collectivités peut compromettre la prestation des programmes et services du GTNO, surtout chez les travailleurs de première ligne comme les enseignants et les infirmiers. Pour pallier ce problème dans les collectivités hors marché, la SHTNO gère environ 210 logements dans le cadre du Programme de logements du marché. Ce programme permet à la SHTNO de proposer des logements locatifs au prix du marché pour accroître l'offre destinée aux travailleurs communautaires dans les petites collectivités.

### **Programme de supplément au loyer transitoire**

Le 1<sup>er</sup> septembre 2012, la SHTNO a lancé le nouveau Programme de supplément au loyer transitoire (PSLT). Celui-ci vise à offrir un soutien à court terme aux ménages ténois qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à la location d'un logement du marché privé, comblant ainsi une lacune importante dans l'assistance aux familles de travailleurs confrontées à des problèmes d'abordabilité.

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

Grâce à certains de ses programmes, la SHTNO permet aux Ténos d'avoir accès à l'aide gouvernementale, par exemple pour acheter une résidence modeste, faire des travaux assurant la sûreté et la salubrité de leur résidence et en accroître la durée de vie utile, ou encore louer un logement et apprendre à s'occuper d'une propriété.

La structure simplifiée des programmes d'accès à la propriété offre une souplesse intéressante et permet de répondre aux besoins des aînés et des personnes ayant des problèmes de mobilité. 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 de la SHTNO sont nécessaires pour expliquer les exigences du programme, aider les clients à cerner leurs besoins en matière de logement et choisir le programme correspondant le mieux aux besoins de la personne ou du ménage.

Les programmes suivants contribuent à l'atteinte de notre objectif d'améliorer l'offre de logements aux TNO :

- Solutions pour former les gens (STEP)
- Aide pour l'accès à la propriété aux Territoires (PATH)
- Contribution financière pour les réparations et l'amélioration (CARE)



- Contribution financière pour les réparations et l'amélioration – mobilité réduite (CARE – mobilité réduite)
- Contribution financière pour les réparations et l'amélioration – entretien préventif (CARE – entretien préventif)
- Programme d'aide garantie en situation d'urgence (SAFE)
- Vieillir chez soi
- Initiative de remplacement de réservoirs à combustible
- Initiative de soutien au logement communautaire

### **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 de la SHTNO, mais aussi à tous les Ténos. Même si la priorité est donnée aux clients et aux demandeurs, les autres résidents sont aussi invités à s'inscrire aux cours auprès d'un bureau de district lorsqu'il reste des places.

### **Aide pour l'accès à la propriété aux Territoires (PATH)**

Le programme Aide pour l'accès à la propriété aux Territoires (PATH) donne aux clients l'occasion de devenir propriétaires en les assistant dans la construction ou l'achat d'une résidence modeste. Les clients obtiennent un financement supplémentaire auprès d'une institution financière approuvée ou d'autres sources vérifiables. Les niveaux d'aide sont déterminés en fonction d'une approche par zone qui propose un niveau de subvention à peu près équivalent aux coûts d'un logement du même âge et affichant la même qualité dans les collectivités où il n'existe pas de marché. Les niveaux d'aide vont de 5 à 55 % du prix d'achat ou du coût maximal de construction, ou le montant le moins élevé des deux. Les demandeurs ayant un revenu modeste qui dépasse toutefois le plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI) sont admissibles à 50 % de la subvention. L'aide est fournie sous forme de prêt-subvention. La période d'exemption de paiement dépend du montant d'aide alloué.

### **Programme CARE – travaux majeurs**

Le programme CARE aide les propriétaires d'un logement à effectuer les réparations nécessaires à leur maison afin d'en assurer la sécurité et la salubrité, et d'allonger sa durée de vie économique. Une aide allant jusqu'à 100 000 \$ est accordée sous forme de prêt-subvention aux résidents admissibles pour qu'ils puissent procéder à des inspections préventives, à des réparations et à des rénovations. La période de remboursement varie selon le montant accordé. Une quote-part pourrait être exigée selon le revenu du ménage.

### **Programme CARE – mobilité réduite (pour améliorer l'accessibilité)**

Le programme Contribution financière pour les réparations et l'amélioration – mobilité réduite (CARE – mobilité réduite) aide les propriétaires à faible revenu qui ont un handicap en leur offrant jusqu'à 100 000 \$ pour améliorer l'accessibilité de leur résidence et favoriser leur indépendance. Les modifications doivent directement concerner le handicap du propriétaire ou d'un membre de la famille vivant dans le logement. Les modifications peuvent comprendre :

- la construction de rampes d'accès pour fauteuils roulants;
- l'installation de barres d'appui dans la salle de bains;
- l'amélioration de l'accès aux baignoires, aux douches et à la cuisine.

### **Programme CARE – entretien préventif (pour les réparations mineures)**

Le programme Contribution financière pour les réparations et l'amélioration – entretien préventif (CARE – entretien préventif) offre de l'aide pour l'entretien préventif et les réparations mineures. Les clients peuvent demander une somme de 3 000 \$ par année et déposer une demande pour cette assistance sur une base annuelle.

### **Programme SAFE (pour les réparations urgentes)**

Le programme SAFE offre un soutien en situation d'urgence. Les clients sont admissibles à une aide financière, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, pour effectuer des réparations urgentes afin de respecter les normes de santé et de sécurité. Il est possible de faire une demande en tout temps. Le programme repose sur un modèle de partenariat (quote-part) entre la SHTNO et le propriétaire.

## **Vieillir chez soi**

Le programme de rénovation Vieillir chez soi propose aux personnes âgées un prêt-subvention (sur une période d'un an) allant jusqu'à 10 000 \$ par exercice financier pour diminuer leur facture énergétique ou effectuer des réparations afin de continuer à vivre dans leur résidence sans risque. Ces personnes peuvent ainsi réduire leurs frais de logement et rendre leur résidence plus confortable pour pouvoir mener une vie indépendante, le plus longtemps possible, dans leur collectivité. Pour être admissible au programme, il faut résider aux Territoires du Nord-Ouest, être propriétaire-occupant d'un domicile, avoir au moins 60 ans et disposer d'un revenu inférieur au plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI), comme l'indique le site Web de la SHTNO.

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

Les propriétaires-occupants peuvent recevoir un financement unique pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ pour remplacer un réservoir à combustible hors sol vieillissant. Pour être admissible à ce programme, il faut un revenu inférieur au plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI).

## **Partenariats**

### **Programme de soutien au logement communautaire**

La SHTNO poursuit son Initiative de soutien au logement communautaire (ISLC), qui offre du financement aux municipalités ou à d'autres organismes communautaires pour réaliser des projets de logements communautaires abordables pour les familles, les aînés et les personnes seules.

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

La SHTNO appuie la ministre responsable de l'itinérance en faisant l'inventaire et le suivi des nombreuses interventions en matière d'itinérance menées par les ministères du GTNO. La SHTNO offre elle-même ses propres programmes dans ce domaine, qui se concrétisent notamment par un apport en capital pour les refuges, des solutions pour les petites collectivités, et une collaboration avec les gestionnaires de cas et les agents orienteurs du GTNO pour prévenir l'itinérance.

### **Fonds d'amélioration des refuges (SEF)**

Consciente des difficultés qu'ont les responsables de refuges à trouver des ressources pour effectuer des réparations et des rénovations et acheter de l'équipement important, la SHTNO a créé le Fonds d'amélioration des refuges (SEF).

Ce fonds permanent accorde aux exploitants de refuges, selon leurs propositions, un financement ponctuel pour les réparations ou les achats d'immobilisations. Il aide les refuges à respecter les normes de santé et de sécurité, de même qu'à acheter les fournitures et l'équipement nécessaires à leurs activités.

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

Le projet pilote du Programme 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. La SHTNO collabore avec les ONG dans un cadre souple qui permet aux ONG, 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 du marché et à le conserver en leur offrant de l'aide et des programmes pour la location.

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

La SHTNO 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 la SHTNO : 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 à l'itinérance dans les petites collectivités (SCHF)**

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 des collectivités veuillent obtenir du soutien pour élaborer elles-mêmes leurs plans de lutte à l'itinérance; le Fonds de lutte à l'itinérance dans les petites collectivités (SCHF) propose une structure de financement flexible leur permettant de le faire.

### **Fonds d'aide aux sans-abri (HAF)**

En collaboration avec les gestionnaires de cas et les agents orienteurs du GTNO, le Fonds d'aide aux sans-abri (HAF) aide les itinérants à se trouver un logement; il empêche aussi l'expulsion de locataires, et il aide certains résidents à retourner dans leur collectivité pour stabiliser leur situation d'hébergement.

**Priorité au logement**

La SHTNO contribue de façon permanente à la pérennité du programme Priorité au logement à Yellowknife, lequel repose sur une approche à deux volets pour combattre l'itinérance : offre de logements locatifs indépendants, et 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, la SHTNO 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, la SHTNO appuie quatre projets dans le cadre de ce programme, à Aklavik, Fort Simpson, Behchokò et Fort Good Hope.

## Aperçu de la mise en œuvre des programmes

### Programmes d'accès à la propriété

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

#### District de Beaufort-Delta

<u>Programmes</u>	<u>Nombre de demandes acceptées</u>
CARE – travaux majeurs	4
CARE – entretien préventif	49
CARE – mobilité réduite	1
Remplacement de réservoirs à combustible	4
Programme HELP	0
Programme PATH	0
Programme SAFE	33
Vieillir chez soi	26
Total	117



**District du Nahendeh**

<b><u>Programmes</u></b>	<b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b>
CARE – travaux majeurs	0
CARE – entretien préventif	6
CARE – mobilité réduite	0
Remplacement de réservoirs à combustible	0
Programme HELP	3
Programme PATH	0
Programme SAFE	13
Vieillir chez soi	3
Total	25

**District du Slave Nord**

<b><u>Programmes</u></b>	<b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b>
CARE – travaux majeurs	4
CARE – entretien préventif	114
CARE – mobilité réduite	1
Remplacement de réservoirs à combustible	15
Programme HELP	1
Programme PATH	2
Programme SAFE	76
Vieillir chez soi	39
Total	252

**District du Sahtú**

<b><u>Programmes</u></b>	<b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b>
CARE – travaux majeurs	0
CARE – entretien préventif	50
CARE – mobilité réduite	1
Remplacement de réservoirs à combustible	6
Programme HELP	1
Programme PATH	2
Programme SAFE	37
Vieillir chez soi	21
Total	118

**District du Slave Sud**

<b><u>Programmes</u></b>	<b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b>
CARE – travaux majeurs	5
CARE – entretien préventif	89
CARE – mobilité réduite	5
Remplacement de réservoirs à combustible	8
Programme HELP	2
Programme PATH	2
Programme SAFE	61
Vieillir chez soi	12
Total	184

**Total pour les TNO**

<b><u>Programmes</u></b>	<b><u>Nombre de demandes acceptées</u></b>
CARE – travaux majeurs	13
CARE – entretien préventif	308
CARE – mobilité réduite	8
Remplacement de réservoirs à combustible	33
Programme HELP	7
Programme PATH	6
Programme SAFE	220
Vieillir chez soi	101
Total	696

**Programme de logement social**

Les dépenses engagées en vertu du Programme de logement social ont totalisé environ 63 millions de dollars en 2020-2021. On regroupe sous l'appellation de logement social tous les programmes publics qui proposent aux personnes dans le besoin des subventions basées sur le revenu afin qu'elles puissent louer un logement.

La SHTNO soutient les partenaires communautaires qui proposent ce programme en son nom en leur offrant des services financiers, administratifs, d'entretien, de construction et de réparation. La SHTNO a conclu des ententes de partenariat avec des organismes locaux d'habitation, qui assurent la gestion de son portefeuille de logements sociaux.

Les ententes de partenariat entre les OLH et la SHTNO portent sur l'administration financière, les relations avec les locataires, les activités opérationnelles et l'entretien des logements sociaux des TNO. À l'heure actuelle, la SHTNO exploite environ 2 400 logements sociaux, qui sont gérés par des organismes locaux d'habitation ou des organismes communautaires et répartis dans 31 collectivités des TNO.

## Portrait de la Division des programmes

La Division des programmes se situe au siège social de la SHTNO, à Yellowknife. Un petit groupe de quatre employés seulement s'occupe d'élaborer les programmes de logement pour le territoire. L'équipe est composée de Ioan Astle et Terry Fisher, gestionnaires des Programmes de logement et opérations de district, et de Jerry Vanhantsaeme et Floyd Powder, tous deux spécialistes en élaboration de programmes.

Ioan travaille à la SHTNO depuis 1994, et Terry depuis 2003. En plus de créer des programmes de logement, la Division supervise les cinq bureaux de district et leur donne des conseils en cas de besoin pour les aider à comprendre les politiques et à travailler avec les clients. Les districts supervisent les organismes locaux d'habitation (OLH) dans les différentes collectivités.

La Division des programmes ne chôme pas et assume de nombreuses responsabilités, dont la conception, la mise en œuvre et la prestation des programmes de logement. Elle s'occupe également d'évaluer le prix des loyers, d'alimenter les bases de données et d'examiner les dossiers, en plus de recommander le recours à des conseillers juridiques le cas échéant. Elle assure aussi la surveillance électronique des programmes pour en vérifier la conformité et veiller à ce que les demandes respectent toutes les exigences.

La Division des programmes reçoit aussi les avis d'expulsion de la Régie du logement. Si l'expulsion est approuvée, la Division travaille avec le bureau du shérif et l'OLH pour la faire appliquer.

Certains programmes sont très appréciés des résidents, notamment le programme de remplacement de réservoirs à combustible, qui aide les propriétaires à remplacer leurs vieux réservoirs hors terre en leur accordant un prêt-subvention. Les programmes d'entretien préventif et de maintien des aînés à domicile ne sont pas en reste. « Nous avons reçu un très grand nombre de demandes, explique Terry, ainsi que de bons commentaires de la part des clients. »

## Portrait du Bureau de district du Sahtú

John Kivi mène les affaires du bureau du Sahtú de main de maître. Ce n'est pas surprenant : embauché en 2005, il est un employé de longue date de la SHTNO.

L'équipe du Sahtú est tissée serrée : « nous sommes une famille », dit John. L'ambiance décontractée qui règne se conjugue bien avec la politique de portes ouvertes établie par la directrice Sarah Baker, et tous sont donc généralement au courant de tout, en tout temps. Ainsi, tous les membres de l'équipe peuvent poursuivre le travail de leurs collègues si nécessaire, un avantage pour les occupants des 237 logements sociaux du Sahtú; il y a donc moins de surprises, tant pour le personnel que pour les locataires.



Une telle efficacité libère du temps pour un autre objectif important de la SHTNO : accroître la capacité en formant des apprentis. Il y a déjà eu six apprentis dans différents métiers au cours d'une même année!

Il y a tout de même des défis. Comme ailleurs dans le Nord, la saison où il est possible de recevoir les matériaux est courte et, l'année suivante, la saison de construction est, elle aussi, très courte. De plus, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée capable de faire le travail est légendaire. La COVID-19 n'a fait que compliquer la situation. Les entrepreneurs devaient obtenir des lettres d'autorisation pour entrer aux TNO et ne pouvaient ensuite « vivre » qu'à l'endroit où ils logeaient et sur le chantier de construction.

Malgré les défis, John a toujours hâte de se rendre au bureau chaque matin. Il respecte et apprécie ses collègues. Pour lui, les collectivités qu'il dessert sont extraordinaires. Ce qu'il préfère dans son travail, c'est sans contredit la possibilité de se mêler aux résidents.

Le bureau de district du Sahtú, qui chapeaute les localités de Norman Wells, Fort Good Hope, Tulít'a et Délne, applique tous les jours des normes qui reflètent l'engagement de la SHTNO à offrir des services efficaces. Nos normes de service définissent le travail de qualité que nous accomplissons, les décisions que nous prenons et les produits que nous offrons.

## **Portrait d'un OLH : Office d'habitation de Hay River**

L'équipe de l'Office d'habitation de Hay River ne craint pas d'aller sur le terrain pour remplir la mission de la SHTNO, qui est de travailler en partenariat avec les résidents pour leur donner accès à un logement abordable, adéquat et convenable.

Les OLH donnent aux collectivités différents moyens d'agir. Ils facilitent la prise de décisions à l'échelle locale, offrent des occasions de formation pour les apprentis et participent à la création d'emplois dans les collectivités.

Comme l'Office d'habitation de Hay River offre plusieurs programmes, le travail est varié, mais essentiellement, l'Office s'occupe d'évaluer le prix des loyers, de gérer la comptabilité, de transmettre les cas difficiles à la Régie du logement et d'offrir des services d'entretien aux locataires. L'équipe d'entretien est tissée serrée; les sept employés qui la composent sont dévoués et, lorsqu'il le faut, ils offrent des services de réparation efficaces et travaillent même souvent pendant l'heure du dîner.

L'Office a la chance de compter dans ses rangs plusieurs employés de longue date. Willa-Jean a tout récemment pris sa retraite après presque 30 ans à la SHTNO, et Frank Lafferty, qui a commencé sa carrière ici même, a maintenant 31 ans de service à son actif! Bref, les membres de l'équipe connaissent toute l'importance de leur travail : loger des humains n'est pas une mince affaire, surtout dans notre climat parfois sans pitié.



## Réponse de la SHTNO à la COVID-19

Au printemps 2020, dans la foulée de l'éclosion de COVID-19, il a fallu soutenir environ 2 800 logements et 5 refuges d'urgence; la SHTNO a donc dû trouver des solutions rapides et créatives pour remplir son mandat, qui est de « fournir une plus grande quantité de logements adéquats, convenables et abordables pour répondre aux besoins des Ténos en la matière ».

Le GTNO a annoncé l'affectation d'une somme de 5 millions de dollars provenant des ressources internes de la SHTNO pour appuyer les initiatives visant à atténuer les problèmes de logement et d'itinérance causés par la COVID-19. Voici comment la SHTNO a utilisé le financement.

Deux refuges de nuit ont été ouverts : un à Hay River, en collaboration avec le Comité des personnes handicapées de Hay River, pour loger 15 résidents, et un autre dans le village de Fort Simpson, de concert avec le Comité interorganismes de Fort Simpson. Ce refuge loge lui aussi 15 résidents.

Plusieurs logements laissés vacants parce qu'ils avaient besoin de réparations ont été rénovés; 136 logements d'un peu partout aux TNO ont ainsi bénéficié de cette initiative, et seulement 26 sont toujours vacants, car il n'était simplement pas viable d'y faire des travaux.

La SHTNO a loué à un prix modique, auprès du gouvernement fédéral, 32 logements de l'immeuble à appartements Aspen, à Yellowknife, afin de loger les sans-abri présentant des symptômes de COVID-19. Cette initiative est pilotée par l'Administration des services de santé et des services sociaux des TNO.

La SHTNO a appuyé le projet Arnica Inn à Yellowknife, qui fournissait aux populations vulnérables à la COVID-19 un total de 25 unités de logement avec services de soutien. Le ministère de la Santé et des Services sociaux finance ce programme, qui est géré par une ONG partenaire, la Yellowknife Women's Society.

En plus d'offrir de l'aide matérielle, la SHTNO a également adapté nombre de ses programmes.

Elle a bonifié le Programme de supplément au loyer transitoire (PSLT) en le prolongeant jusqu'en novembre, facilité le processus de demande et simplifié les exigences à remplir pour les participants. À l'heure actuelle, ce programme vient en aide à près de 200 ménages.

Pour favoriser l'éloignement physique, la SHTNO a donné la possibilité aux participants du Programme de logement social de reporter leur loyer pour une période déterminée.

La SHTNO a augmenté le budget du Fonds d'aide aux sans-abri (HAF), le faisant passer de 125 000 \$ à 300 000 \$, pour aider les gens à trouver ou conserver un logement stable. Le fonds sert le plus souvent à empêcher des expulsions en aidant les locataires à payer les arriérés de loyer, ou encore à trouver un logement en versant le loyer du premier mois ou le montant de la caution.

Un service d'assistance téléphonique gratuit a été mis en place pour aider les résidents ayant des problèmes de logement urgents. Enfin, les employés ont adapté leur travail de façon à respecter les règles sanitaires tout en poursuivant la mission de la SHTNO, qui est d'assurer l'accès à des logements appropriés, convenables et abordables. L'OLH de Hay River a programmé un système de transfert par courriel pour les loyers afin que les locataires n'aient pas à quitter leur domicile pour faire leur paiement. Les déménagements se sont poursuivis, dans le respect des protocoles de la COVID-19, et les loyers ont continué d'être perçus dans le respect des consignes d'éloignement physique.

Dans l'avenir, la SHTNO entend remettre l'accent sur sa mission fondamentale et agrandir son parc de logements tout en comptant sur différentes nouvelles sources de financement fédérales.

## **Portrait d'un projet : Programme de soutien au logement communautaire**

Le Programme de soutien au logement communautaire est une nouvelle initiative lancée par la SHTNO. En 2020-2021, le programme a eu beaucoup de succès à Nahanni Butte et dans la Première Nation Kátł'odeeche.

Le Programme de soutien au logement communautaire vient en aide aux gouvernements locaux et autochtones. Son but est de faire tomber les obstacles qui entravent depuis longtemps la construction domiciliaire. À Nahanni Butte, la somme de 97 900 \$ a été consacrée à des programmes de réparations pour propriétaires, ce qui a permis de répondre aux besoins uniques de cette collectivité en matière de logement.

La Première Nation Kátł'odeeche a aussi eu recours à ce programme. Elle a organisé un programme de réparations dans la réserve de Hay River et procédé à des réparations essentielles dans plusieurs logements, des travaux qui ont coûté 50 000 \$.

Le programme a été conçu expressément pour répondre aux besoins des différentes collectivités grâce à l'établissement de partenariats. En travaillant ensemble, la SHTNO et les gouvernements autochtones et locaux arrivent à fournir des logements abordables aux familles, aux personnes âgées et aux personnes vivant seules. En retour, les logements fournis sont adaptés à la réalité communautaire locale.

Les collectivités des TNO peuvent concevoir leurs propres programmes et choisir les clientèles et les types de réparations qu'elles jugent prioritaires. Le Programme de soutien au logement communautaire offre aussi des services de création de politiques et de programmes, d'expertise technique, de gestion des terres et de fourniture de matériaux, ainsi que des logements excédentaires au besoin. Ce programme a pour but de maximiser, par des partenariats, l'aide apportée par d'autres services communautaires pour répondre aux besoins des collectivités en matière de logement.

## Remises de dette

Type d'obligation	Collectivité	Montant
HAP	Fort Liard	29 784
Hypothèque	Tuktoyaktuk	131 607
Hypothèque	Fort Resolution	7 749
Arriérés de loyer	Aklavik	10 200
Arriérés de loyer	Behchokò	420 509
Arriérés de loyer	Dettah	74 028
Arriérés de loyer	Fort McPherson	58 690
Arriérés de loyer	Fort Resolution	31 957
Arriérés de loyer	Fort Simpson	18 343
Arriérés de loyer	Fort Smith	28 675
Arriérés de loyer	Hay River	1 829
Arriérés de loyer	Lutselk'e	7 089
Arriérés de loyer	Norman Wells	11 584
Arriérés de loyer	Paulatuk	53 922
Arriérés de loyer	Tsiigehtchic	1 716
Arriérés de loyer	Tuktoyaktuk	110 809
Arriérés de loyer	Tulít'a	9 491
Arriérés de loyer	Ulukhaktok	27 627
Arriérés de loyer	Whatì	1 970
Arriérés de loyer	Yellowknife	84 163
Arriérés de loyer	PNDY	13 727
Dommages causés par le locataire	Fort Smith	135
Dommages causés par le locataire	Yellowknife	1 268
Dommages causés par le locataire et arriérés de loyer	Tsiigehtchic	40 499
Dommages causés par le locataire et arriérés de loyer	Yellowknife	1 127
<b>Total</b>		<b>1 178 498</b>

**Annexe A :**  
**Discussion et analyse de la direction**  
**Exercice financier 2020-2021**

## Discussion et analyse de la direction – Exercice 2020-2021

### Gestion des risques et des pressions

Les programmes et services de logement de la SHTNO 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 de la SCHL pour l'exploitation de logements sociaux devrait descendre 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 sur 10 ans, 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, à hauteur de 84,1 millions de dollars, ce qui permettra à la SHTNO de répondre aux besoins prioritaires en logements et à compenser en partie la baisse constante du financement de la SCHL.

Une autre stratégie d'atténuation actuellement mise en œuvre par la SHTNO est l'expansion du programme de location au prix du marché destiné aux membres de la GRC affectés dans les différentes collectivités des TNO. Cette initiative accroît non seulement l'accès à des logements sûrs, convenables et abordables sur le marché privé, mais aussi les revenus de la SHTNO, ce qui compense en partie la diminution du financement de la SCHL.

En mars 2021, la SHTNO a signé avec la SCHL une entente de financement supplémentaire qui prévoit le versement de 25,5 millions de dollars au Fonds national de co-investissement pour le logement afin de permettre l'aménagement de 60 nouveaux logements sociaux aux TNO. Ces logements seront construits au cours des deux prochaines années.

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

Selon l'enquête de 2014 sur les collectivités des TNO, les besoins impérieux des Ténos en matière de logement sont de 19,8 %. 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 de supplément au loyer transitoire vise à répondre aux défis que pose le marché locatif pour les travailleurs à faible revenu, tandis que le Programme d'aide garantie en situation d'urgence (SAFE) fournit du soutien financier 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 Territoires du Nord-Ouest, 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 gouvernements communautaires à la recherche et à l'aménagement de terrains propices à la construction résidentielle.

## **Risque de crédit**

La SHTNO est exposée à un risque sur le plan du crédit par ses locataires et ses clients hypothécaires. Plusieurs OLH connaissent 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 suivre 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.

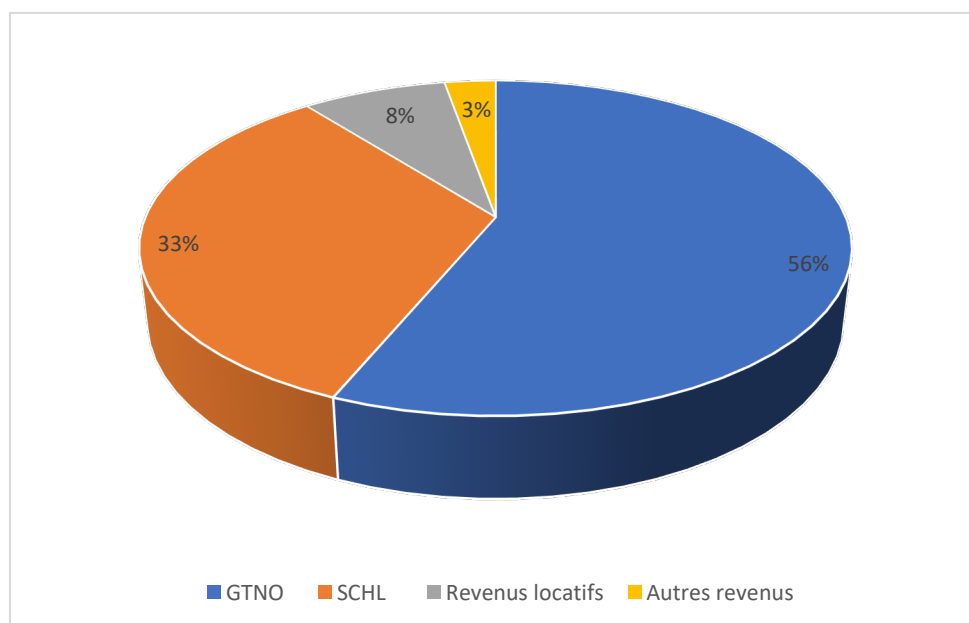
## Résultats financiers

### Revenus

Les recettes totales de la Société se sont élevées à 136,1 millions de dollars en 2020-2021, une augmentation de 22,6 millions par rapport aux 113,5 millions de l'exercice précédent.

Le financement du GTNO et de la SCHL de même que les autres transferts gouvernementaux ont augmenté de 23,3 millions de dollars, passant de 98,9 à 122,3 millions de dollars. Cette augmentation est principalement due à une hausse d'environ 25 millions du financement provenant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les projets susmentionnés de construction de 60 logements dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement.

Les revenus d'exploitation s'élevaient à 13,9 millions en 2020-2021, une baisse de 0,7 million par rapport aux 14,6 millions générés en 2019-2020. Cette baisse est principalement due à une diminution des revenus du portefeuille d'investissements de la Société, cette dernière continuant d'investir le reste des ressources internes disponibles dans la prestation de programmes et d'initiatives de logement pour soutenir le mandat du gouvernement.



### Dépenses

Les dépenses totales de la SHTNO se sont élevées à 108,4 millions de dollars en 2020-2021, une hausse de 1 million de dollars par rapport aux 107,4 millions de dollars dépensés en 2019-2020. Les coûts de fonctionnement du Programme de logement social ont augmenté d'environ 2 % au cours de la dernière année, surtout en raison du nombre de logements vacants nécessitant des réparations pour être mis en service dans le cadre de la réponse gouvernementale à la COVID-19. Le Programme de logement social est celui qui coûte le plus cher à la SHTNO, comptant pour 58,4 % des dépenses annuelles, amortissements compris.



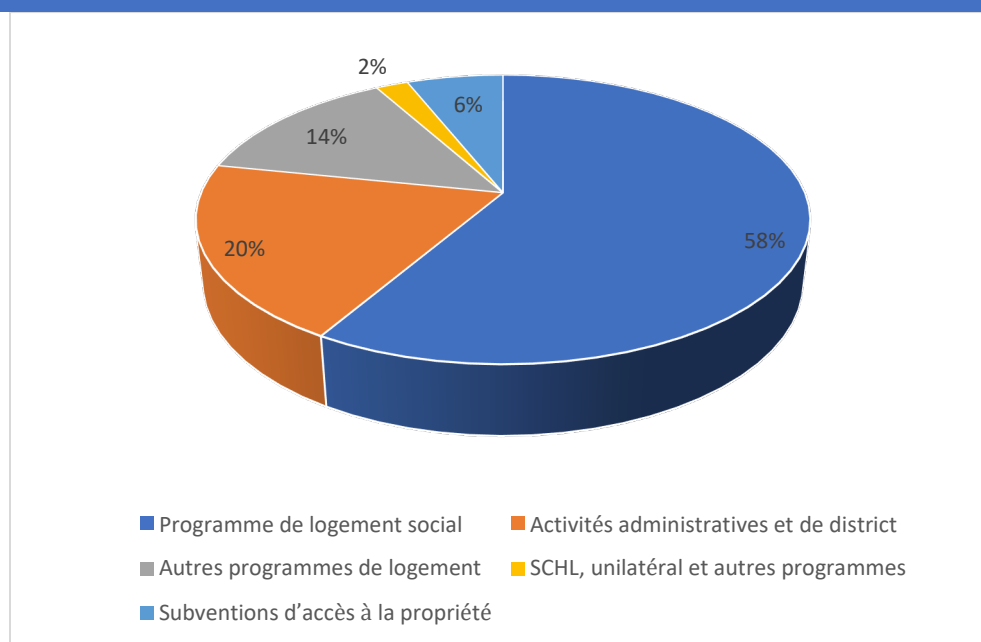
Les dépenses pour le programme HELP et les programmes de logements du marché étaient de 9,2 millions de dollars en 2020-2021, incluant les amortissements, une baisse de 0,32 million ou 3,37 % comparativement à la somme de 9,6 millions de dollars dépensée en 2019-2020. Cette diminution est principalement attribuable à une baisse des pertes due à la cession de certains logements.

Les subventions aux propriétaires ont atteint 6,6 millions de dollars en 2020-2021, soit une baisse de 0,95 million de dollars ou de 12,7 % par rapport au montant de 7,5 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. En 2020-2021, la diminution de 0,95 million de dollars dans les dépenses était due à une baisse des dépenses de certains programmes accessibles sur demande, comme le soutien au logement communautaire et le programme Vieillir chez soi.

Les subventions d'aide aux sans-abri s'élevaient à 3,9 millions de dollars, soit une augmentation de 0,3 million de dollars ou 7,6 % par rapport au montant de 3,6 millions de dollars de l'année précédente. Ce financement couvre les subventions et les contributions d'aide aux sans-abri. En 2020-2021, l'augmentation était principalement due à une bonification de 0,315 million de dollars du financement accordé aux refuges pour sans-abri.

En 2020-2021, le poste de l'exploitation et de l'entretien des logements a coûté 21,4 millions de dollars à la SHTNO, une hausse de 0,97 million ou 4,7 % par rapport aux 20,5 millions de dollars de l'année précédente. Ces dépenses couvrent les coûts d'élaboration et de prestation des programmes, ainsi que le soutien technique et administratif aux bureaux de district et au siège social. Autre cause de l'augmentation : la hausse de 0,467 million des coûts associés à la rémunération et aux avantages sociaux, plus élevés parce que les employés n'ont pas pris les congés annuels auxquels ils avaient droit pendant la pandémie de COVID-19; 0,320 million de dollars de dépenses découlent aussi de la COVID-19, notamment pour l'achat d'équipement de protection et la mise en place de protocoles de sécurité dans les immeubles; un autre 0,203 million de dollars est lié à la facturation interne du Centre de services technologiques pour les services de soutien informatique.

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 27,8 millions de dollars. Ces 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 2020-2021, la valeur des actifs financiers nets atteignant 96,02 millions de dollars, en hausse de 21,6 millions de dollars par rapport à la somme de 74,4 millions de l'année précédente.

La SHTNO reconnaît l'importance de réinvestir ses actifs financiers nets disponibles en temps opportun, et elle a établi un plan de réinvestissement selon lequel les ressources disponibles seront utilisées pour réaliser les projets d'immobilisations reportés de l'an dernier et pour permettre la concrétisation d'un vaste éventail de programmes, de projets et d'initiatives de logement prioritaires en appui au mandat du gouvernement.

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 (27,87 millions de dollars en 2021 selon la note 12 afférente aux états financiers consolidés de 2020-2021), et pour atténuer les risques financiers associés aux prêts à des tiers, qui totalisent 6,4 millions de dollars (note 13 afférente aux états financiers consolidés de 2020-2021) 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 2021.

Le solde de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, qui totalise 49 millions de dollars, représente le solde bancaire de 23 OLH et de la SHTNO au 31 mars 2021 (contre 45,3 millions de dollars au 31 mars 2020). La Société investit le flux de trésorerie excédentaire dans des placements de portefeuille conformes aux modalités de la politique à cet égard.

En date du 31 mars 2021, 37,4 millions de dollars (comparativement à 43,4 millions au 31 mars 2020) avaient été investis dans des placements de portefeuille à un taux de rendement moyen pondéré de 2,18 %.

Depuis 2012, la SHTNO aide les participants au programme hypothécaire à restructurer leurs prêts. Ce dernier aide les propriétaires à payer leur hypothèque. Le solde total des prêts et prêts hypothécaires a diminué, passant de 3,1 millions de dollars au 31 mars 2020 à 2,8 millions de dollars au 31 mars 2021, parallèlement aux remboursements de capital.

### **Investissements dans le logement**

Au 31 mars 2021, la SHTNO comptait pour 325,6 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 par la SHTNO, propriétés louées et logements locatifs du marché privé. Cette année, la SHTNO a acquis pour 22 millions de dollars d'immobilisations corporelles, y compris un transfert de 0,6 million de dollars de la Société régionale inuvialuite, qui correspond à la valeur des logements construits par cette dernière au nom de la SHTNO en 2020-2021.

***ANNEXE B :***

***Rapport du vérificateur indépendant  
et états financiers consolidés***

***États financiers consolidés de la Société  
d'habitation des Territoires du Nord-Ouest  
31 mars 2021***

## 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 au 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



---

Jim Martin, FCPA, FCGA, MBA, MA  
Agissant pour Eleanor Young  
Président et chef de la direction



---

Konstantin Khasanov, CPA, CGA  
Agissant pour Vice-président  
Services des finances et de l'infrastructure



## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre responsable de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

### *Opinion*

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et de ses entités contrôlées (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2021, et l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé, l'état consolidé de la variation des actifs financiers nets et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 mars 2021, ainsi que des résultats consolidés de ses activités, de la variation consolidée de ses actifs financiers nets et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

### *Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

*Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés*

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

*Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés*

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;



- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Lana Dar, CPA, CA  
Directrice principale

Vancouver, Canada  
Le 27 août 2021

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## État consolidé de la situation financière Au 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Actifs financiers</b>		
Trésorerie	48 996 \$	45 274 \$
Placements de portefeuille (note 3)	37 406	43 394
Comptes débiteurs (note 4)	41 775	11 897
Prêts et prêts hypothécaires (note 5)	<u>2 787</u>	<u>3 075</u>
	<u>130 964</u>	<u>103 640</u>
<b>Passifs</b>		
Comptes créditeurs et charges à payer (note 6)	25 920	19 659
Revenus reportés	261	409
Emprunts à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 7)	5 270	5 858
Passif environnemental (note 8)	1 106	558
Avantages de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés (note 9)	<u>2 383</u>	<u>2 766</u>
	<u>34 940</u>	<u>29 250</u>
<b>Actifs financiers nets</b>	96 024	74 390
<b>Actifs non financiers</b>		
Immobilisations corporelles (tableau A)	325 550	319 498
Stocks pour utilisation	2 635	2 568
Charges payées d'avance	<u>69</u>	<u>70</u>
	<u>328 254</u>	<u>322 136</u>
<b>Excédent accumulé</b>	<u>424 278 \$</u>	<u>396 526 \$</u>
Obligations contractuelles et éventualités (notes 11, 12 et 13)		

Approuvé par :



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



Jim Martin, FCPA, FCGA, MBA, MA  
Agissant pour Eleanor Young  
Président 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 de la variation des actifs financiers nets pour l'exercice clos le 31 mars 2021

(en milliers de dollars)

	<b>2021 Budget</b>	<b>2021 Réal</b>	<b>2020 Réal</b>
<b>Actifs financiers nets, ouverture de l'exercice</b>	74 390 \$	74 390 \$	74 393 \$
Éléments affectant les actifs financiers nets :			
Excédent (déficit) annuel	(6 564)	27 752	6 149
Acquisition d'immobilisations corporelles	(12 984)	(22 043)	(21 937)
Amortissement	15 388	15 373	14 528
Produits de la cession d'immobilisations corporelles	-	249	97
Pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	-	369	492
Subventions en nature	-	-	549
Acquisition de stocks pour utilisation	-	(1 428)	(1 090)
Consommation de stocks pour utilisation	-	1 361	1 193
Acquisition de charges payées d'avance	-	(54)	(59)
Utilisation de charges payées d'avance	-	55	75
Augmentation (diminution) des actifs financiers nets	(4 160)	21 634	(3)
<b>Actifs financiers nets, clôture de l'exercice</b>	<u>70 230 \$</u>	<u>96 024 \$</u>	<u>74 390 \$</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 résultats et de l'excédent accumulé pour l'exercice clos le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Budget	Actual	Actual
<b>Revenus</b>			
Financement public :			
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	71 672 \$	76 600 \$	73 889 \$
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 10)	19 587	45 086	19 854
Autres transferts (note 16)	<u>-</u>	<u>583</u>	<u>5 191</u>
	<u>91 259</u>	<u>122 269</u>	<u>98 934</u>
Revenus générés :			
Revenus de location	9 688	10 654	10 673
Recouvrements des prêts et prêts hypothécaires (note 5)	475	605	508
Revenus des placements de portefeuille	691	686	1 666
Autres revenus et recouvrements	419	1 808	1 594
Intérêts sur les prêts et les prêts hypothécaires	<u>120</u>	<u>94</u>	<u>111</u>
	<u>11 393</u>	<u>13 847</u>	<u>14 552</u>
	<u>102 652</u>	<u>136 116</u>	<u>113 486</u>
<b>Charges (Note 14)</b>			
Programme de logements publics	67 942	63 335	62 073
Programmes unilatéraux de la SCHL et autres programmes	2 465	2 199	2 807
Programme pour les acheteurs d'une première maison (HELP) et accès aux logements du marché privé	7 024	9 243	9 565
Exploitation de bâtiments non résidentiels	280	971	1 054
Programme de subventions au loyer	600	749	260
Programme d'aide pour les sans-abri	2 991	3 874	3 601
Subventions pour l'accession à la propriété	9 167	6 558	7 511
Opérations de logement et du support	<u>18 747</u>	<u>21 435</u>	<u>20 466</u>
	<u>109 216</u>	<u>108 364</u>	<u>107 337</u>
<b>Excédent (déficit) de l'exercice</b>	<u>(6 564) \$</u>	<u>27 752 \$</u>	<u>6 149 \$</u>
<b>Excédent accumulé, ouverture de l'exercice</b>	<u>396 526</u>	<u>396 526</u>	<u>390 377</u>
<b>Excédent accumulé, clôture de l'exercice</b>	<u>389 962 \$</u>	<u>424 278 \$</u>	<u>396 526 \$</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 clos le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Trésorerie fournie par (utilisée dans) les activités de fonctionnement</b>		
Excédent de l'exercice	27 752 \$	6 149 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Amortissement	15 373	14 528
Autres transferts	(583)	(5 146)
Bâtiment de forclusion	(110)	-
Pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	369	492
Subventions en nature	-	549
Revenus sur portefeuille hors trésorerie	47	60
Financement hypothécaire hors trésorerie	(45)	(171)
Modification de la provision pour les prêts douteux	180	22
Modification de la provision pour prêts et prêts hypothécaires	<u>-</u>	<u>(100)</u>
	15 231	10 234
Variation des actifs et passifs hors trésorerie :		
Variation des comptes débiteurs	(29 878)	(1 538)
Variation des stocks pour utilisation	(67)	103
Variation des charges payées d'avance	1	16
Variation des comptes créditeurs et charges à payer	4 308	(1 619)
Variation des revenus reportés	(148)	5
Variation du passif environnemental	548	45
Variation des avantages de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés	<u>(383)</u>	<u>26</u>
	<u>(25 619)</u>	<u>(2 962)</u>
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	<u>17 364</u>	<u>13 421</u>
<b>Activités d'investissement en immobilisations</b>		
Acquisition of tangible capital assets	(19 501)	(15 629)
Produits de la cession d'immobilisations corporelles	<u>249</u>	<u>97</u>
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations	<u>(19 252)</u>	<u>(15 532)</u>
<b>Activités de financement</b>		
Remboursements des emprunts à la SCHL	<u>(588)</u>	<u>(597)</u>
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	<u>(588)</u>	<u>(597)</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 clos le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activités de placement</b>		
Produit de la vente des placements de portefeuille	44 421	-
Achats de placements de portefeuille	(38 511)	(277)
Paiements de prêts et prêts hypothécaires reçus	<u>288</u>	<u>422</u>
Flux de trésorerie provenant des activités de placement	<u>6 198</u>	<u>145</u>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie</b>	<u>3 722</u>	<u>(2 563)</u>
<b>Trésorerie, ouverture de l'exercice</b>	<u>45 274</u>	<u>47 837</u>
<b>Trésorerie, clôture de l'exercice</b>	<u>48 996 \$</u>	<u>45 274 \$</u>

Les intérêts versés au cours de l'exercice totalisaient 354 \$ (comparativement à 398 \$ en 2020).

Les intérêts perçus au cours de l'exercice totalisaient 879 \$ (comparativement à 1 423 \$ en 2020).

Les intérêts reçus comprennent les revenus d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts et les revenus d'intérêts inclus dans le revenu des investissements de portefeuille.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de 28 165 \$ (comparativement à 26 745 \$ en 2020) de trésorerie et de 20 831 \$ d'équivalents de trésorerie (comparativement à 18,529 \$ en 2020).

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 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, constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la « Loi »), telle que définie à l'annexe B de la Loi sur la gestion des finances publiques (la « LGFP ») des Territoires du Nord-Ouest (les « TNO »). Par conséquent, la Société est exploitée aux termes de la Loi et de ses règlements, de la Loi sur la gestion des finances publiques et des directives émises par le ministre responsable de la Société. Elle est exonérée de l'impôt sur le revenu, mais pas de la taxe sur les produits et services.

La Société a pour mandat de veiller à ce que l'offre de logements abordables, adéquats et convenables soit suffisante, si approprié et requis, pour répondre aux besoins des Ténos. En partenariat avec les collectivités locales des TNO, la Société permet aux résidents d'avoir accès à un logement favorisant un mode de vie sain, sûr, autonome et digne.

#### (b) Dépendance économique

Le programme de logement social de la Société est offert par vingt-quatre organismes locaux d'habitation (OLH). Chacun de ces organismes est doté d'un conseil d'administration ainsi que d'une équipe de gestion et d'employés responsables des activités quotidiennes au bénéfice des collectivités. Les ententes signées par la Société et les OLH énoncent les rôles et les responsabilités de chaque partie.

La Société et les OLH dépendent financièrement du gouvernement des TNO (le « gouvernement ») pour financer les coûts nets de leurs activités et l'acquisition d'immobilisations.

#### (c) Budget

Les chiffres budgétés ont été fournis à des fins de comparaison et ont été dérivés du Budget Principal de Dépenses approuvé par l'Assemblée Législative.

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers consolidés de la Société ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public.

Voici un sommaire des principales conventions comptables.

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

La préparation des états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public exige de la Société qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui affectent les montants des actifs, des passifs, des revenus et des charges présentés dans les états financiers consolidés et dans les notes afférentes. Compte tenu de leur nature, ces estimations sont sujettes à l'incertitude relative à la mesure. Les résultats réels pourraient différer considérablement des estimations. Les estimations les plus importantes de la direction concernent la valeur des transferts d'immobilisations corporelles, la provision pour les prêts et prêts hypothécaires douteux, les vies utiles des immobilisations corporelles ainsi que les prestations de retraite, les avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés et les éventualités.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### (b) Périmètre comptable

Les états financiers consolidés présentent les actifs, les passifs, les revenus et les charges, la variation des actifs financiers nets et des flux de trésorerie du périmètre comptable, lequel englobe, par la consolidation, la Société et les comptes des vingt-trois organismes locaux d'habitation suivants, qui sont gérés par la Société :

Association d'habitation d'Aklavik	Association d'habitation de Yellowknife
Association d'habitation de Déline	Behchokö Kö Gha K'òdèe
Association d'habitation de Fort Liard	Office d'habitation de Fort Resolution
Association d'habitation de Fort McPherson	Office d'habitation de Fort Simpson
Association d'habitation de Fort Providence	Office d'habitation de Fort Smith
Association d'habitation de Paulatuk	Office d'habitation de Gamètì
Association d'habitation de Radlil Koe	Office d'habitation de Hay River
Association d'habitation de Sachs Harbour	Office d'habitation d'Inuvik
Association d'habitation de Tsiigehtchic	Office d'habitation de Łutselk'e
Association d'habitation de Tuktoyaktuk	Office d'habitation de Norman Wells
Association d'habitation de Tulit'a	Office d'habitation de Whati
Association d'habitation d'Ulukhaktok	

La Première nation dénée de Yellowknife (section du logement) a été exclue du périmètre comptable puisqu'elle est considérée comme faisant partie d'un ordre de gouvernement distinct.

Les opérations et les soldes importants entre les entités ont été éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

#### (c) Comptabilisation des revenus

Les activités d'exploitation et les immobilisations de la Société sont financées par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (le « gouvernement »).

La Société est également financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») aux termes de l'Entente sur le logement social et d'autres accords qu'elle a signés avec la SCHL en vue d'assurer la gestion et le maintien de divers programmes de logement public, de financer l'acquisition de logements publics et de fournir de l'aide pour permettre aux propriétaires et aux locataires admissibles de réparer et de rénover leur propriété.

Le financement public, y compris les fonds fournis par le gouvernement et la SCHL, est constaté à titre de revenu dans la période au cours de laquelle les événements donnant lieu aux transferts surviennent, pour autant que :

- i. le transfert est autorisé;
- ii. les critères d'admissibilité sont respectés;
- iii. il n'y a aucune exigence qui crée un passif; et
- iv. une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Les transferts reçus avant que ces critères ne soient pleinement respectés sont inscrits aux passifs de la Société.

La Société reçoit aussi parfois des transferts d'unités de logement de la part d'entités gouvernementales et de tierces parties pour un montant symbolique, qui sont constatés à titre d'Autres transferts dans l'État des opérations. Elle comptabilise ces transferts à leur juste valeur estimative, conformément à sa politique visant les revenus des



# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-ouest

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

paiements de transfert présentée ci-dessus. Lorsque la Société est propriétaire des terrains sur lesquels les logements sont construits ou loue ces terrains, elle inscrit les actifs et les revenus connexes au fur et à mesure que les logements sont construits, sur la base d'un pourcentage d'achèvement.

Les revenus de location sont constatés mensuellement selon la comptabilité d'exercice. Une provision est prévue pour tous les revenus de location considérés comme étant non recouvrables.

#### (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 basées 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 pour ses logements publics et abordables. La Société exploite plusieurs unités de logement social situées dans des collectivités des TNO.

##### ii) Contributions aux programmes unilatéraux de la SCHL et aux autres programmes

La Société propose des subventions à divers groupes et coopératives de promoteurs de logements sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation qui établissent les règles d'admissibilité à ces subventions. Ces dépenses sont comptabilisées en fonction des coûts réels ou estimés qui sont engagés par chaque groupe de promoteurs au cours de l'exercice.

##### iii) Subventions pour l'accession à la propriété

En vertu du paragraphe 44(1) de la Loi, la Société peut accorder une aide pour l'accession à la propriété sous forme d'un prêt-subvention aux propriétaires admissibles, aux conditions que pourrait imposer la Société. Les subventions conditionnelles, dont le montant varie en fonction du revenu ou de la collectivité du demandeur et dont le remboursement n'est pas prévu sauf si certaines conditions ne sont pas respectées, sont passées en charges dans l'exercice au cours duquel la subvention est approuvée. Le recouvrement de subventions conditionnelles est constaté dans l'exercice au cours duquel le montant est recouvré (note 5).

Depuis 2007, la Société ne propose pas de nouveaux prêts ou prêts hypothécaires, ni de garanties de prêts aux propriétaires admissibles aux termes de son programme HELP pour les acheteurs d'une première maison.

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués des soldes bancaires, après déduction des chèques en circulation, et des placements à court terme dont l'échéance n'excède pas 90 jours suivant la date d'acquisition. Compris en la trésorerie sont les dépôts de soumissions et cautions des entrepreneurs sur les projets de construction et les dépôts de dommages aux logements en location détenus en fiducie.

#### (f) Placements de portefeuille

Les placements de portefeuille sont des placements dans des titres de créances d'organismes ne faisant pas partie du périmètre comptable de la Société; ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti.

Les revenus de placements sont calculés selon la méthode de comptabilité d'exercice; les primes et escomptes résultant de l'achat sont amortis sur la durée de chaque placement. Les gains et les pertes en capital sont constatés au moment où ils sont réalisés. Si un placement de portefeuille a subi une perte de valeur durable, sa valeur comptable est alors réduite pour constater la perte.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-ouest

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### (g) Prêts et prêts hypothécaires

La valeur comptable nette des prêts et prêts hypothécaires représente la valeur actuelle du capital et des versements d'intérêts attendus, après déduction des subventions accordées aux emprunteurs, des coûts de restructuration et de la provision pour créances douteuses. Les revenus d'intérêts sur les prêts et prêts hypothécaires sont comptabilisés au moment où ils sont gagnés. Les coûts liés à la restructuration d'un prêt ou d'un prêt hypothécaire, le cas échéant, sont passés en charges pendant l'exercice de la restructuration.

Un prêt ou un prêt hypothécaire est considéré comme étant douteux si, de l'avis de la direction, il existe un doute raisonnable que le capital et les intérêts seront recouvrés en temps voulu ou si les paiements sont en souffrance depuis six mois. Lorsqu'un prêt ou un prêt hypothécaire accumule six mois d'arriérés, une provision pour créances douteuses de 100 % est établie pour ramener la valeur comptable des prêts et prêts hypothécaires considérés comme douteux à une valeur recouvrable estimative nulle, selon le meilleur jugement de la direction et l'historique des pertes de la Société. En outre, aucun revenu d'intérêt n'est par la suite comptabilisé pour ces prêts et les prêts hypothécaires douteux.

Chaque année, la Société évalue les prêts et les prêts hypothécaires dont les arriérés de paiement varient d'un à six mois. Une provision partielle fondée sur le taux de recouvrement moyen pour des prêts et des prêts hypothécaires similaires est alors prévue.

Un prêt ou prêt hypothécaire est réinscrit comme prêt productif lorsque, de l'avis de la direction, le recouvrement ultime du capital et des intérêts est raisonnablement assuré; dans le cas d'une restructuration, le prêt ou le prêt hypothécaire redevient productif lorsqu'au moins douze mois se sont écoulés depuis la restructuration et que les paiements n'accusent pas de retard de plus de six mois.

Un emprunteur dont les paiements sont en souffrance peut décider de régler ses obligations par une renonciation. Il s'agit d'une entente entre le propriétaire d'un logement et la Société, selon laquelle la propriété du logement revient à la Société pour une somme symbolique. La juste valeur du logement acquis au moyen du processus de renonciation est déterminée par le prix d'achat initial ou les coûts de construction (s'ils sont disponibles), moins l'amortissement pour la période allant de la date de l'achat initial à la date de la renonciation. Cette évaluation de la juste valeur des biens recouvrés est considérée comme étant raisonnable. Les logements faisant l'objet d'une renonciation sont évalués pour déterminer s'ils sont admissibles aux programmes, auquel cas ils sont ajoutés aux immobilisations corporelles à la valeur calculée selon la méthode présentée plus haut. Si les critères d'admissibilité ne sont pas respectés, le logement est soit vendu à un tiers, soit démoli et ramené à sa valeur résiduelle, le cas échéant.

#### (h) Garanties d'emprunt

Une obligation et une charge sont comptabilisées pour une garantie d'emprunt lorsqu'une perte sera probablement subie et qu'il est possible d'en déterminer raisonnablement le montant. Lorsqu'elle estime le montant de la perte éventuelle, la direction prend en compte la valeur de tout titre (propriété) qui pourrait être vendu pour couvrir la garantie d'emprunt. Les provisions pour pertes sont évaluées chaque année.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 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 construction sont aussi comptabilisés au coût et sont reflétés dans les constructions en cours.

Les transferts d'immobilisations corporelles sont inscrits à leur juste valeur estimative au moment de la contribution.

Les logements publics et abordables (programme HELP pour les acheteurs d'une première maison et accès aux logements du marché privé) sont inscrits à titre de contrats de location-acquisition au moment où la Société conclut un contrat de location lui cédant les risques et les avantages inhérents à la propriété. Dans ces cas, le coût de l'actif est établi à la valeur actualisée nette des paiements de loyer minimaux et est amorti selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location. Les loyers, moins l'intérêt théorique et les frais accessoires, sont déduits des obligations découlant du contrat de location-acquisition.

Les logements sont amortis au taux annuel de 5 % selon la méthode de l'amortissement dégressif. L'amortissement commence l'année où le logement est mis en service. Les constructions en cours ne sont pas amorties.

##### ii) Biens immobiliers et équipement

Les biens immobiliers et l'équipement sont présentés au coût. L'amortissement est calculé selon les méthodes et les taux annuels suivants :

Entrepôts et bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %
Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Équipement mobile	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Logiciels	Méthode linéaire sur 10 ans	
Améliorations locatives	Méthode linéaire sur la durée du contrat de location	

##### (j) Stocks pour utilisation

Les stocks pour utilisation sont composés des matériaux nécessaires à l'entretien des bâtiments et aux travaux mineurs qui doivent y être effectués. Leur valeur est établie 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 participent au régime de retraite de la fonction publique (le « régime »), un régime contributif à prestations déterminées établi par voie législative et financé par le gouvernement du Canada. Les employés et la Société doivent y cotiser pour couvrir le coût des services rendus au cours de l'exercice. Les cotisations de la Société sont passées en charge pendant l'exercice en cours et constituent l'ensemble de ses obligations au titre des prestations de retraite. Aux termes de la loi actuellement en vigueur, la Société n'est pas tenue de verser des cotisations relativement aux insuffisances actuarielles du régime de retraite de la fonction publique.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### Avantages sociaux futurs (suite)

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

En vertu de leurs conditions d'emploi, les employés du gouvernement peuvent accumuler des avantages autres que des prestations de retraite, notamment en cas de démission, de départ à la retraite et de cessation d'emploi. Ces avantages sont calculés en fonction du nombre d'années de service jusqu'à concurrence d'un maximum fixé dans les conditions d'emploi. L'admissibilité tient compte de différents facteurs, comme le lieu de l'emploi, la date d'entrée en fonction et les raisons de la fin d'emploi. Les prestations sont versées au moment de la démission, du départ à la retraite ou du décès de l'employé.

Les employés acquièrent d'autres avantages, dont des congés de maternité et des congés parentaux ainsi que des congés de maladie cumulatifs non acquis. Les congés cumulatifs non acquis et les congés spéciaux sont comptabilisés pendant la période au cours de laquelle l'employé fournit des services, alors que les congés parentaux et les congés de maternité sont déterminés par un événement et sont comptabilisés au moment où l'employé entreprend son congé. Une évaluation actuarielle du coût de ces avantages a été préparée selon la méthode des unités de crédits projetées à partir des données fournies par la direction et des hypothèses basées sur ses meilleures estimations.

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

Les employés admissibles des OLH ci-après ont droit au régime de pension de Northern Employee Benefits Services ou NEBS (les « services NEBS »). Il s'agit d'un régime de retraite contributif à prestations déterminées qui regroupe plusieurs employeurs; par conséquent, les cotisations sont passées en charges au moment où elles sont versées. Les services NEBS sont une société sans but lucratif appartenant à ses membres qui offre un régime d'assurance et de soins de santé ainsi qu'un régime de pension de retraite aux employés du secteur public dans le Nord.

Association d'habitation de Délne  
Association d'habitation de Fort McPherson  
Association d'habitation de Radilih Koe  
Association d'habitation de Tulit'a  
Association d'habitation de Yellowknife  
Behchokö Kô Gha K'òdèè  
Office d'habitation de Gamètì

Office d'habitation Fort Resolution  
Office d'habitation de Fort Simpson  
Office d'habitation de Fort Smith  
Office d'habitation d'Inuvik  
Office d'habitation de Łutselk'e  
Office d'habitation de Whati

Les services NEBS fixent les taux des cotisations que les employeurs et les employés sont tenus de verser. Ces cotisations sont versées aux services NEBS de façon régulière pendant l'année. Les cotisations sont passées en charge au cours de l'exercice où les services sont rendus par les employés.

#### (I) Passif environnemental

Un site est considéré comme étant contaminé lorsque la contamination dépasse une norme environnementale. Un passif pour l'assainissement des sites contaminés doit être comptabilisé lorsque tous les critères suivants sont respectés :

- i. une norme environnementale existe;
- ii. la contamination dépasse la norme environnementale;
- iii. la Société :
  - est directement responsable; ou
  - accepte la responsabilité;

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

#### Passif environnemental (suite)

- iv. il est prévu que les avantages économiques futurs seront abandonnés;
- v. une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Le passif est comptabilisé après déduction de tous les recouvrements prévus.

#### (m) Opérations entre apparentés

La Société est liée à tous les ministères, sociétés d'État et organismes publics du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, et au personnel de direction clé. Les membres clés du personnel de direction sont les personnes ayant le pouvoir et la responsabilité de planifier, diriger et contrôler les activités de la Société. Les opérations significatives avec des parties apparentées et les soldes de fin d'exercice sont présentés séparément dans les états financiers consolidés et les notes.

##### i) Opérations inter-entités

Les opérations inter-entités sont des opérations entre des entités sous contrôle commun. Les opérations inter-entités sont comptabilisées sur une base brute et sont évaluées à la valeur comptable, sauf dans le cas suivant : si elles sont effectuées à des conditions similaires à celles qui seraient adoptées si les entités n'avaient pas de lien de dépendance, ou si les coûts fournis sont recouverts, elles sont comptabilisées à la valeur d'échange.

##### ii) Autres opérations entre apparentés

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

##### iii) Services fournis gratuitement

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

#### (j) Modifications comptables futures

À compter du 1er avril 2022, la Société sera tenue d'adopter les obligations de mise hors service d'immobilisations SP 3280. Cette norme fournit des conseils sur la façon de comptabiliser et de déclarer les passifs liés à la mise hors service des immobilisations corporelles. La Société évalue actuellement l'incidence future potentielle de cette norme. La Société n'adoptera pas cette norme par anticipation.

À compter du 1er avril 2023, la Société sera tenue d'adopter les produits SP 3400. Cette norme fournit des conseils sur la façon de comptabiliser et de déclarer les revenus. Plus précisément, il différencie les revenus générés des transactions qui incluent des de prestation des transactions sans obligations de prestation. La Société évalue actuellement l'incidence de cette norme mais ne prévoit pas que l'adoption aura un impact significatif sur les états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 3. PORTFOLIO PLACEMENTS DE PORTEFEUILLE

Émetteur	2021			2020
	Taux d'intérêt	Durée jusqu'à	Valeur	Valeur
	stipulé	échéance	comptable	comptable
Placements à revenu fixe :				
Acceptations bancaires, taux fixe	0,40 % à 1,25 %	< 1 an	5 628 \$	13 707 \$
Acceptations bancaires, taux fixe	1.25 %	1 à 2 ans	346	473
Acceptations bancaires, taux fixe	1,50 % à 1,60 %	2 à 5 ans	30 000	14 484
Acceptations bancaires, taux fixe	2,40 % à 2,85 %	6 ans	-	12 350
Obligations des gouvernements provinciaux, taux fixe	2,30 %	1 à 2 ans	-	991
Obligations à coupon Zéro d'Ontario Hydro, Taux fixe	2,70 %	2 ans	1 432	1 389
			37 406 \$	43 394 \$

Le rendement moyen pondéré de ce portefeuille s'est établi à 1,53 % en 2021 (comparativement à 2,18 % en 2020). Les acceptations bancaires sont des placements très liquides dont l'échéance initiale est de plus de 90 jours. La juste valeur des investissements était 37 463 \$ (comparativement à 43 218 \$ en 2020).

### 4. COMPTES DÉBITEURS

	2021	2020
Comptes clients	5 110 \$	4 900 \$
Loyers à recevoir	<u>12 407</u>	<u>12 277</u>
	17 517	17 177
Moins la provision pour créances douteuses	<u>(12 334)</u>	<u>(11 872)</u>
	5 183	5 305
Créances de la SCHL	31 903	6 283
Créances des parties liées		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	<u>4 689</u>	<u>309</u>
	<u>41 775 \$</u>	<u>11 897 \$</u>

Sur le solde de la provision pour créances douteuses indiqué ci-dessus, 950 \$ (comparativement à 950 \$ en 2020) se rapportent aux comptes clients et 11 384 \$ (comparativement à 10 922 \$ en 2020) se rapportent aux loyers à recevoir. Des loyers à recevoir de \$ 1 009 ont été radiés (comparativement à \$ 0 en 2020) au cours de l'année.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 5. PRÊTS ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

#### (a) Prêts et prêts hypothécaires

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prêts à des entreprises, remboursables en versements mensuels et portant intérêt à des taux de 0,00 % et 3,00 %, garantis, ayant une échéance initiale de 10 ans	319 \$	365 \$
Prêts hypothécaires fondés sur l'évaluation du revenu avant la provision pour moins-value de 279 \$ (comparativement à 119 \$ en 2020), remboursables en versements mensuels et portant intérêt à des taux variant de 6,35 % à 10,50 %, garantis par des droits de gage enregistrés applicables aux immeubles, ayant une échéance de 15 ans maximum	296	137
Prêts fondés sur l'évaluation du revenu avant la provision pour moins-value de 2 995 \$ (comparativement à 2 926 \$ en 2020), remboursables en versements mensuels et portant intérêt à des taux variant de 0,00 % à 12,00 %, non garantis, ayant une échéance de 15 ans maximum	3 130	3 180
Prêts hypothécaires restructurés avant provision pour moins-value de 890 \$ (comparativement à 874 \$ en 2020), remboursables en versements mensuels et portant intérêt à un taux de 3,00 %, garantis par des droits de gage enregistrés applicables aux immeubles, ayant une échéance de 25 ans maximum	1 240	1 158
Prêts restructurés avant provision pour moins-value de 5 432 \$ (comparativement à 5 619 \$ en 2020), remboursables en versements mensuels et portant intérêt à des taux variant de 0,00 % à 7,20 %, non garantis, ayant une échéance de 25 ans maximum	<u>7 398</u>	<u>7 773</u>
Prêts et prêts hypothécaires	12 383	12 613
Moins la provision pour prêts et prêts hypothécaires douteux	<u>(9 596)</u>	<u>(9 538)</u>
	<u>2 787 \$</u>	<u>3 075 \$</u>

Il y avait deux éléments qui ont été sorti du bilan pendant l'exercice en cours totalisant 37 \$ (aucun en 2020).

#### (b) Recouvrements nets sur les prêts et les prêts hypothécaires ainsi que sur les subventions conditionnelles

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Recouvrements sur les prêts et prêts douteux	431 \$	464 \$
Rajustement de la provision pour prêts et prêts hypothécaires douteux	(45)	(172)
Recouvrements sur les subventions conditionnelles (note 2)	<u>219</u>	<u>216</u>
	<u>605 \$</u>	<u>508 \$</u>

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 6. COMPTES CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comptes fournisseurs	13 874 \$	8 535 \$
Retenues sur paiements aux entrepreneurs	1 830	2 063
Dépôts de soumission et dépôts en garantie	442	401
Salaires et avantages sociaux des employés	2 438	1 984
Intérêts courus	79	89
Dépôts en cas de dommages	2 469	2 387
Montants à payer aux parties liées :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	4 788	4 200
	<u>25 920 \$</u>	<u>19 659 \$</u>

### 7. EMPRUNTS ET EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES À LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

	<u>2021</u>			<u>2020</u>
	Solde de l'emprunt	Portion financée par la SCHL	Solde net de l'emprunt	Solde net de l'emprunt
Emprunts hypothécaires à la SCHL (créances découlant de l'article 79 de la LNH) remboursables en versements mensuels ou trimestriels, venant à échéance entre 2022 et 2038, portant intérêt à des taux variant de 6,88 % à 19,00 % (5,94 % à 19,00 % en 2020).	19 979 \$	(19 979) \$	-	-
Emprunts à la SCHL (créances découlant de l'article 82 de la LNH) remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant d'intérêt au taux de 6,97 % (6,97 % en 2020). Ces prêts sont garantis par le gouvernement.	9 993	(5 552)	4 441	4 893
Emprunts hypothécaires à la SCHL pour trois projets d'habitation acquis auprès de tiers selon les dispositions de l'ELS relatives aux prêts accordés par des tiers, venant à échéance en 2026 et 2027 et portant intérêt à des taux variant de 0,68 % à 1,05 % (1,05 % à 3,13 % en 2020).	829	-	829	965
	<u>30 801 \$</u>	<u>(25 531) \$</u>	<u>5 270 \$</u>	<u>5 858 \$</u>



# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

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

Aux termes de l'Entente sur le logement social (l'« ELS ») de 1999, la SCHL a initialement accordé à la Société des sommes destinées à la construction de logements publics sous forme d'emprunts hypothécaires à long terme remboursables à la SCHL (désignés dans l'ELS créances découlant de l'article 79 de la Loi nationale sur l'habitation [LNH]) et d'emprunts à la SCHL (désignés dans l'ELS créances découlant de l'article 82 de la Loi nationale sur l'habitation [LNH]). Conformément à l'ELS, la SCHL a accordé à la Société des fonds supplémentaires d'une part, pour éliminer les créances découlant de l'article 79 de la LNH et réduire de 5/9 les créances découlant de l'article 82 de la LNH et, d'autre part, pour financer les paiements d'intérêts connexes que la Société aurait versés annuellement à la SCHL. Les fonds supplémentaires à recevoir de la SCHL et les sommes que la Société doit verser chaque année sur les créances à long terme qu'elle a contractées auprès de la SCHL s'annulent, de telle sorte qu'il n'y a aucun échange de trésorerie.

Si la SCHL n'avait pas financé le remboursement du capital de la dette à long terme et des intérêts lui étant dus, la Société aurait dû verser des intérêts supplémentaires de 3 048 \$ (comparativement à 3 183 \$ en 2020) et aurait dû verser à la SCHL un montant supplémentaire sur le capital de la dette à long terme de 1 467 \$ (comparativement à 1 406 \$ en 2020).

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

Les remboursements de capital et les intérêts débiteurs pour la durée totale des emprunts en cours s'établissent comme suit :

	<u>Capital</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Total</u>
2022	624 \$	321 \$	945 \$
2023	661	286	947
2024	699	248	947
2025	711	207	918
2026	695	166	861
2027-2031	1 732	321	2 053
2032-2038	148	14	162
	<u>5 270 \$</u>	<u>1 563 \$</u>	<u>6 833 \$</u>

### 8. PASSIF ENVIRONNEMENTAL

La Société a rapporté onze sites contaminés par le déversement de carburant et aucun site autrement contaminé (comparativement à neuf sites contaminés par le déversement de carburant et aucun site autrement contaminé en 2020) pour lesquels un passif environnemental a été inscrit. Un site a été fermé pendant l'année et a été entièrement assaini (comparativement à un en 2020). La responsabilité pour un site a été transférée à une autre entité (aucun en 2020) et quatre sites nouveaux ont été identifiés (comparativement à deux en 2020). Le passif est calculé comme les coûts attribuables à l'assainissement des sites pour que ces derniers respectent les normes environnementales. Les sites de déversement devraient être décontaminés au cours des deux ans qui suivent la fin de l'exercice. Le montant estimé des recouvrements est nul (comparativement à nul en 2020). La Société n'a rapporté aucun site pouvant présenter un passif environnemental sans qu'un passif n'ait été constaté.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

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

Les employés de la Société participent au Régime de retraite de la fonction publique du Canada (le « régime »). Le régime prévoit des prestations en fonction du nombre d'années de service ouvrant droit à pension jusqu'à un maximum de 35 ans. Les prestations sont déterminées selon une formule énoncée dans la loi; ils ne sont pas basés sur la situation financière du régime de retraite. La formule de base des prestations est de 2 % par année de service ouvrant droit à pension, multiplié par la moyenne des gains des cinq meilleures années consécutives.

Le régime a été modifié en 2013, faisant passer l'âge normal de la retraite et d'autres seuils liés à l'âge de 60 à 65 ans pour les personnes ayant adhéré au régime le 1er janvier 2013 ou après. Pour les membres dont la date de début est antérieure au 1er janvier 2013, l'âge normal de la retraite reste 60 ans. De plus, les taux de cotisation pour le service courant de tous les membres de la fonction publique ont augmenté à un partage des coûts employeur : employé de 50:50 en 2017. La Société a contribué 1 170 \$ (comparativement à 1 233 \$ en 2020) au régime de retraite de la fonction publique. Les cotisations des employés à ce régime étaient de 1 121 \$ (comparativement à 1 134 \$ en 2020). Le total des contributions a été comptabilisé en charges de l'année en cours.

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

#### **Autres avantages sociaux futurs et congés payés**

En plus des prestations de retraite, la Société offre à ses employés des prestations de fin d'emploi (démission et retraite) et de déménagement ainsi que des congés payés (congés de maladie, congés spéciaux, congés de maternité et congés parentaux). Les régimes d'avantages sociaux ne sont pas capitalisés et n'ont donc aucun actif, ce qui entraîne un déficit des régimes égal à l'obligation au titre des prestations constituées.

Des prestations de fin d'emploi sont versées aux employés de la Société en fonction du type de cessation d'emploi (par exemple une démission par rapport à un départ à la retraite) et d'autres facteurs tels que la date d'embauche, le taux de rémunération, le nombre d'années d'emploi continu, l'âge et les prestations maximales possibles. Les indemnités de déménagement sont soumises à plusieurs critères, les principaux étant le lieu d'embauche, la catégorie d'employé et la durée du service. Les avantages de ces deux catégories ont été évalués à l'aide de la méthode des unités de crédit projetées.

Les congés payés s'accumulent généralement au fil des années de service et sont payés si un événement prévu au régime survient. Ces événements comprennent, sans toutefois s'y limiter, la maladie de l'employé ou d'une personne à sa charge et le décès d'un membre de sa famille immédiate. Les avantages non cumulatifs comprennent les congés de maternité et les congés parentaux. Les congés payés cumulés ont été évalués à l'aide de la méthode de calcul des unités de crédit projetées et d'une méthode d'évaluation prévue.

#### **Résultats d'évaluation**

La plus récente évaluation actuarielle a été réalisée au 31 mars 2021. Cette évaluation était fondée sur les données établies au 15 février 2019, qui ont été extrapolées jusqu'à la fin de l'exercice. La date d'entrée en vigueur du prochain l'évaluation actuarielle est le 31 mars 2022. Les valeurs présentées ci-dessous s'appliquent à toutes les prestations de fin d'emploi et de déménagement et aux congés payés de la Société.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

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

Variations de l'obligation	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Obligation au titre des prestations constituées, ouverture de l'exercice	2 509 \$	2 907 \$
Coûts pour l'exercice	94	400
Intérêts courus	29	45
Prestations versées	(462)	(425)
Gains actuariels	<u>(243)</u>	<u>(418)</u>
Obligation au titre des prestations constituées, clôture de l'exercice	1 927	2 509
Perte actuarielle nette non amortie (gain actuariel net non amorti)	<u>456</u>	<u>257</u>
Avantages de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés*	<u>2 383 \$</u>	<u>2 766 \$</u>

\*Le total des avantages de retraite, avantages postérieurs à l'emploi et autres congés payés comprend un montant de 2 278 \$ (comparativement à 2 539 \$ en 2020) lié aux prestations de fin d'emploi et de déménagement et un montant de 105 \$ (comparativement à 227 \$ en 2020) liés aux congés payés.

Charge au titre des prestations constituées	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Coûts pour l'exercice	94 \$	400 \$
Intérêts courus	29	45
Amortissement des pertes actuarielles (gains actuariels)	<u>(44)</u>	<u>6</u>
	<u>79 \$</u>	<u>451 \$</u>

Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer l'obligation au titre des prestations constituées est en moyenne de 3,30 % (comparativement à 2,70 % en 2020). Le taux présumé de croissance de la rémunération est de 2 % (comparativement à 2 % en 2020). Les gains et pertes actuariels non amortis sont amortis linéairement sur la durée de service restante moyenne prévue des employés actifs, qui est de 8 ans (comparativement à 8 ans en 2020). Aucun taux d'inflation n'a été appliqué.

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

Les employés admissibles des OLH participent au régime de pension de Northern Employee Benefits Services ou NEBS (les « services NEBS »), un régime contributif à prestations déterminées. Les services NEBS sont une société sans but lucratif appartenant à ses membres qui offre un régime d'assurance et de soins de santé ainsi qu'un régime de pension de retraite aux employés du secteur public dans le Nord. Les taux effectifs de cotisation de l'employeur et des employés pour l'exercice étaient de 8 % dans les deux cas (comparativement à 8 % en 2020). Pour l'exercice, les cotisations de la Société et de ses employés au régime de pension des services NEBS étaient de 414 \$ et de 406 \$ (comparativement à 420 \$ dans chacun des cas pour l'exercice 2020).

Le régime compte 1 930 employés et 111 employeurs. Depuis avril 2004, le régime des services NEBS n'est plus assujéti à la Loi sur les normes de prestation de pension (la « LNPP ») par le Bureau du surintendant des institutions financières (le « BSIF »). Les services NEBS ont accepté de se conformer volontairement à la LNPP jusqu'à l'enregistrement du régime en vertu d'une loi territoriale. En février 2014, les gouvernements des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut ont adopté la Loi sur le régime de pension des Northern Employee Benefits Services qui établit des règles visant à protéger les fonds de pension. En date du 31 décembre 2020, le régime cumulait un excédent de 64 776 \$ (comparativement à 42 537 \$ à la même date en 2019).

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 10. FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Les fonds reçus de la SCHL sont comptabilisés à titre de financement public aux termes de :		
L'Entente sur le logement social (note 11):		
Contributions aux subventions locatives	8 659 \$	8 840 \$
Contributions aux groupes et aux coopératives de promoteurs de logement sans but lucratif	3 600	3 722
Réparations, entretien et autres charges	1 132	1 223
L'Entente sur le fonds de co-investissement	25 500	-
L'Accord bilatéral (note 11)	<u>6 195</u>	<u>6 069</u>
	<u>45 086 \$</u>	<u>19 854 \$</u>

Conformément à l'Entente sur le logement social (l'« ELS ») signée en 1999 avec la SCHL, la Société assume l'entière responsabilité de la gestion des programmes de logement publics énoncés dans l'ELS. La Société reçoit un financement annuel de la SCHL pour gérer ces programmes. L'ELS et le financement arrivent à terme en 2038.

Le 31 mars 2021, la Société a signé l'Entente sur le fonds de co-investissement dans le cadre du fonds national de co-investissement pour le logement. Les fonds au titre de cet accord est prévu pour aider avec le financement de la construction d'un portefeuille de projets nouveaux de 60 logements.

Le 1er avril 2018, la Société a signé l'Entente bilatérale en vertu de la Stratégie nationale sur le logement de 2017. Dans le cadre de cette entente, des fonds sont fournis pour augmenter l'accès au logement, réduire les besoins en matière de logement et parvenir à de meilleures solutions de logement. Un plan d'action a été élaboré pour la période de trois ans allant de 2019 à 2022, dans le respect des dispositions de l'Entente bilatérale, avec comme priorité d'entretenir ou d'augmenter le parc de logements sociaux, de remplacer le parc de logements actuel, et de fournir des programmes de réparation pour les propriétaires.

### 11. DROITS CONTRACTUELS

	Date d'expiration	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027+</u>	<u>Total</u>
CHL SHA	2039	12 814 \$	11 868 \$	11 068 \$	9 659 \$	8 394 \$	33 863 \$	87 666 \$
CHL bilatéral	2028	7 014	8 016	8 450	10 090	11 351	26 927	71 848
Location de la GRC	2041	<u>101</u>	<u>101</u>	<u>101</u>	<u>101</u>	<u>101</u>	<u>1 511</u>	<u>2 016</u>
		<u>19 929 \$</u>	<u>19 985 \$</u>	<u>19 619 \$</u>	<u>19 850 \$</u>	<u>19 846 \$</u>	<u>62 301 \$</u>	<u>161 530 \$</u>

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 12. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

La Société loue des locaux à bureaux et loue des logements sociaux supplémentaires et s'engage à payer le loyer de base. Les contrats de location contiennent des clauses d'indexation des coûts d'exploitation et des taxes foncières, ce qui peut entraîner un dépassement du montant du loyer de base. Les obligations contractuelles de 2022 comprennent aussi les engagements de construction d'immobilisation pour les projets de construction de logement avec des accords signés en 2021.

	Date d'expiration	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027+</u>	<u>Total</u>
Obligation de capital de 2022	2031	4 612	\$ 4 393	\$ 3 735	\$ 2 431	\$ 554	\$ 1 490	\$ 17 215
de location	2022	<u>10 659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10 659</u>
		<u>15 271</u>	<u>\$ 4 393</u>	<u>\$ 3 735</u>	<u>\$ 2 431</u>	<u>\$ 554</u>	<u>\$ 1 490</u>	<u>\$ 27 874</u>

### 13. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni certaines garanties aux banques pour financer des travaux de construction ou de rénovation dans certains logements. En vertu du règlement pris en application de la Loi sur la société d'habitation des Territoires, la Société a le pouvoir de fournir des garanties d'emprunt n'excédant pas 30 000 \$. Au 31 mars 2021, 7 garanties d'emprunt étaient en vigueur (comparativement à 9 en 2020) et le solde restant dû des prêts garantis était de 322 \$ (comparativement à 380 \$ en 2020). En 2021, il n'y avait pas de garantie de prêt d'entreprise (comparativement à 12 \$ en 2020). Tous ces prêts sont garantis par des droits de gage enregistrés sur les biens immobiliers. Les garanties seront en vigueur jusqu'en 2028.

Dans le cadre de l'Entente sur le logement social signée avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration de plusieurs prêts à des tiers, qui sont consentis ou assurés par la SCHL. Selon l'Entente, la Société indemnise et rembourse la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges relatifs à ces prêts et la dégage de toute responsabilité à l'égard de ces derniers. Le solde restant dû de ces prêts à des tiers se chiffre à 6 426 \$ au 31 mars 2021 (comparativement à 8 203 \$ en 2020). Les garanties seront en vigueur jusqu'en 2029.

Les soldes restants dus représentent le montant maximum des paiements sur le capital prévus par les garanties et engagements. En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, le prêteur pourrait réclamer les sommes dues à la Société. L'obligation au titre des garanties d'emprunt au 31 mars 2021 est nulle (comparativement à nulle en 2020).

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 14. CHARGES PAR OBJET

	2021	2020
Amortissement (Tableau A)	15 373 \$	14 528 \$
Rémunération et avantages sociaux	28 928	29 203
Coûts informatiques	54	91
Services contractuels	6 633	6 006
Actifs contrôlables	341	95
Frais et paiements	157	260
Subventions et cotisations	14 195	14 944
Intérêt sur la dette à long terme	354	398
Pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	369	535
Matériel et fournitures	2 563	2 479
Modernisation et améliorations mineures	5 489	4 261
Autres charges	928	624
L'impôts fonciers et location de terrains	2 245	2 204
Services achetés	841	792
Contrats de location	3 738	3 919
Déplacements	420	868
Utilitaires	25 556	26 207
Provisions pour évaluation	180	(77)
	<u>108 364 \$</u>	<u>107 337 \$</u>

### 15. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les instruments financiers de la Société comprennent la trésorerie, les placements de portefeuille, les comptes débiteurs, les prêts et les prêts hypothécaires, les comptes créditeurs et les charges à payer et les emprunts à la SCHL. Ces instruments sont évalués au coût amorti. L'utilisation d'instruments financiers expose la Société aux risques suivants:

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité se définit comme le risque que la Société éprouve des difficultés à honorer ses obligations liées à des passifs financiers ou ses obligations de sorties de fonds au moment où elles arrivent à échéance. La Société gère son risque de liquidité en surveillant régulièrement ses flux de trésorerie tant prévus que réels. Selon les estimations, la Société ne devrait pas éprouver de difficultés à faire face à ses obligations futures à l'égard de ses passifs financiers. Le tableau ci-dessous résume les échéances des passifs de la Société.

Passif financier	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes créditeurs et charges à payer	25 920 \$	- \$	- \$	25 920 \$
Emprunts à la SCHL	624	2 766	1 880	5 270
Total des passifs	<u>26 544 \$</u>	<u>2 766 \$</u>	<u>1 880 \$</u>	<u>31 190 \$</u>

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

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

#### Risque de crédit

La trésorerie de la Société, ses placements de portefeuille, ses comptes débiteurs et ses prêts et prêts hypothécaires exposent la Société au risque de crédit.

##### Trésorerie et placements de portefeuille

Le risque de crédit lié à la trésorerie et aux placements de portefeuille se définit comme le risque qu'une partie à un instrument financier manque à ses obligations. Pour gérer ce risque, la Société investit dans des placements à revenu fixe de grande qualité seulement. L'exposition maximale au risque de crédit est de 58 237 \$ (comparativement à 61 923 \$ en 2020).

##### Comptes débiteurs

Le risque de crédit lié aux comptes débiteurs se définit comme le risque qu'un client manque à ses obligations. Pour gérer ce risque, la Société surveille étroitement l'ancienneté des comptes débiteurs et engage des procédures de recouvrement. L'exposition maximale au risque de crédit est de 41 775 \$ (comparativement à 11 897 \$ en 2020).

##### Prêts et prêts hypothécaires

Le risque de crédit lié aux prêts et aux prêts hypothécaires se définit comme le risque que l'emprunteur manque à ses obligations. Pour gérer ce risque, la Société assure le suivi des versements sur les prêts et les prêts hypothécaires qu'elle accorde et élabore des plans de paiement avec les emprunteurs pour résoudre les problèmes d'arriérés. En 2013, la Société a rédigé une version révisée de son approche des prêts hypothécaires pour fixer les nouveaux montants des prêts à rembourser. L'exposition maximale au risque de crédit est de 2 787 \$ (comparativement à 3 075 \$ en 2020).

Au 31 mars 2021, un montant de 1 142 \$ (comparativement à 953 \$ en 2020) pour des prêts et des prêts hypothécaires douteux est garanti par des immeubles que la Société peut vendre ou utiliser pour faire en sorte que les emprunteurs respectent leurs engagements. La valeur de la garantie ne peut actuellement pas être établie.

Au 31 mars 2021, les actifs financiers qui étaient en souffrance, mais qui n'étaient pas considérés comme douteux se détaillaient comme suit :

	<u>30 jours</u>	<u>60 jours</u>	<u>90 jours</u>	<u>120 jours et+</u>
Actifs financiers				
Loyers à recevoir	300 \$	182 \$	95 \$	110 \$
Comptes clients	19	-	-	109
Prêts et prêts hypothécaires	39	87	137	220

La Société n'est pas exposée au risque de taux d'intérêt sur ses flux de trésorerie relativement à ses emprunts à la Société canadienne d'hypothèques et de logement puisqu'ils portent intérêt à taux fixe jusqu'à échéance. Étant donné que la Société comptabilise ces emprunts au coût amorti, une modification des taux d'intérêt ne devrait pas affecter l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé en ce qui concerne ces emprunts.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## Notes afférentes aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (en milliers de dollars)

### 16. AUTRES TRANSFERTS

Conformément aux ententes signées en 2017 et 2018, la Société a et recevra des unités de logements sociaux de la Corporation régionale inuvialuit (CRI). La CRI construit les unités sur des terrains appartenant à la Société ou loués par celle-ci en utilisant le financement fourni directement à la CRI par Affaires autochtones et du Nord Canada. Les unités sont transférées à la Société à la fin des travaux pour une somme modique. La Société traite ces immobilisations reçues sous forme de transferts gouvernementaux et comptabilise les immobilisations corporelles (y compris les travaux en cours) et les revenus de transferts gouvernementaux connexes à mesure que les unités sont construites. Au cours de l'année, la CRI a construit et transféré à la Société un logement social (5 logements en 2020) avec un logement encore en construction (2020 - 2 unités).

### 17. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est en relation dans les termes de propriété commune à tous les départements, agences, et sociétés territoriales de Gouvernement des Territoires de Nord-Ouest. La Société conclut des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires selon des termes et conditions similaires à ceux avec des parties non liées. Les soldes à recevoir et à payer résultant des transactions que la Société a eues avec des parties liées au cours de l'exercice sont présentés aux notes 4 et 6.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Charges des parties non liées</b>		
L'Alliance énergétique de l'Arctique	50 \$	58 \$
Collège Aurore	2	5
Division des services de carburant	3 183	3 491
Départements de Gouvernement des Territoires de Nord-Ouest	2 099	1 396
Services de transport marin	-	24
Société d'énergie des Territoires de Nord-Ouest	<u>7 244</u>	<u>7 204</u>
	<u>12 578 \$</u>	<u>12 178 \$</u>

### 18. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour se conformer à la présentation des états financiers adoptée pour l'année en cours.



# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pour  
l'exercice terminé le 31 mars 2021  
(en milliers de dollars)

Tableau A

## Terrains et bâtiments :

	Coût					Amortissement cumulé				Valeur comptable nette		
	Solde d'ouverture	Acquisitions	Dépréciation et transferts <sup>1</sup>	Cessions	Solde de clôture	Solde d'ouverture	Amortissement	Cessions	Solde de clôture	2021	2020	
Terrains	9 349 \$	26 \$	- \$	- \$	9 375 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	9 375 \$	9 349 \$	
Logement Public <sup>2</sup>	388 481	84	17 288	(2 581)	403 272	176 680	10 928	(2 094)	185 514	217 758	211 801	
Programme HELP et accès aux logements du marché privé	98 799	-	3 246	(312)	101 733	32 263	3 474	(181)	35 556	66 177	66 536	
Bâtiments non résidentiels	8 246	-	-	-	8 246	4 006	212	-	4 218	4 028	4 240	
Travaux en cours <sup>2</sup>	19 349	21 630	(20 534)	-	20 445	-	-	-	-	20 445	19 349	
<b>Total partiel</b>	<b>524 224</b>	<b>21 740</b>	<b>-</b>	<b>(2 893)</b>	<b>543 071</b>	<b>212 949</b>	<b>14 614</b>	<b>(2 275)</b>	<b>225 288</b>	<b>317 783</b>	<b>311 275</b>	
<b>Biens immobiliers et équipement :</b>												
Entrepôts et bureaux	12 890	-	-	-	12 890	6 459	322	-	6 781	6 109	6 431	
Équipement mobile	3 394	303	-	-	3 697	2 288	252	-	2 540	1 157	1 106	
Améliorations locatives	1 030	-	-	-	1 030	778	50	-	828	202	252	
Mobilier et matériel de bureau	6 073	-	-	-	6 073	5 676	124	-	5 800	273	397	
Logiciels	114	-	-	-	114	77	11	-	88	26	37	
<b>Total partiel</b>	<b>23 501</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 804</b>	<b>15 278</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>16 037</b>	<b>7 767</b>	<b>8 223</b>	
<b>Total</b>	<b>547 725 \$</b>	<b>22 043 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>(2 893) \$</b>	<b>\$566 875</b>	<b>\$ 228 227</b>	<b>\$ 15 373</b>	<b>\$ (2 275)</b>	<b>\$ 241 325</b>	<b>\$ 325 550</b>	<b>\$ 319 498 \$</b>	

(1) Comprend les transferts d'immobilisations corporelles reçus d'IRC d'une valeur de 18 469 \$ (16 147 \$ en 2020) en logements sociaux et de 2 519 \$ (4 258 \$ en 2020) en travaux en cours.

(2) Les éléments hors caisse de 2 063 \$ (1 133 \$ en 2020) ne sont pas inclus dans l'acquisition d'immobilisations corporelles dans l'état consolidé des flux de trésorerie.