



Rapport de l'auditeur indépendant

Raymond Chabot
Grant Thornton S.E.N.C.R.L.
Bureau 300
Les Tours Triomphe
2500, boul. Daniel-Johnson
Laval (Québec)
H7T 2P6

T 514 382-0270

Aux administrateurs de
Office municipal d'habitation de Laval

Opinion avec réserve

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Office municipal d'habitation de Laval (ci-après « l'organisme »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2023 et les états des résultats et de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables, et l'annexe C.

À notre avis, à l'exception des incidences du problème décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » du présent rapport, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'organisme au 31 décembre 2023, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion avec réserve

Comme l'explique la note 3, l'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, ce qui constitue une dérogation aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Cela résulte d'une décision prise par la Société d'habitation du Québec (SHQ) d'exiger plutôt la préparation d'annexes qui répondent mieux aux exigences des conventions d'exploitation qui lient l'organisme à la SHQ. Nous avons aussi exprimé une opinion avec réserve sur les états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, en raison des incidences de cette dérogation aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants de l'organisme conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers 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 avec réserve.

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'organisme 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 l'organisme 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 de l'organisme.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 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 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 de l'organisme;

- 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 de l'organisme 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 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 l'organisme à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;

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.

*Raymond Chabot Grant Thornton S.E. N.C. R. L.*¹

Laval

Le 30 juin 2025

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A108468

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

1 - STATUTS ET OBJECTIFS DE L'ORGANISME

L'organisme (ou l'OMHL), constitué en corporation en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, article 57), administre des immeubles d'habitation à loyer modique (HLM) pour personnes à faible revenu. L'OMHL est un organisme à but non lucratif au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

L'OMHL administre :

- un programme de supplément au loyer (PSL) privé financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SHQ et la Ville de Laval. Dans le cadre de ce programme, les logements situés à Laval sont loués du secteur privé et destinés à l'habitation pour des personnes à revenu modique;
- selon une convention d'exploitation signée avec la SHQ, le projet immobilier connu sous le nom de Les Habitations Palerme, dont l'objectif est de fournir des logements spéciaux aux personnes ou aux ménages qui ont des besoins en ce sens dans le cadre du programme HLM;
- depuis le 1^{er} janvier 2014, selon une convention d'exploitation signée avec la SHQ, le projet immobilier connu sous le nom de Les Immeubles Val-Martin, dont l'objectif est de fournir des logements pour les ménages à revenu faible ou modique;

De plus, l'OMHL est propriétaire et administre, selon une convention d'exploitation signée avec la SHQ, les projets immobiliers connus sous les noms de Les Habitations Mercantile, Les Habitations Claude-Langlois et Les Habitations Yvon-Lambert dans le cadre du programme Logement abordable Québec (LAQ).

De plus, l'OMHL est propriétaire et administre, selon des conventions d'exploitation signées avec la SHQ, les projets immobiliers connus sous les noms d'Habitation Louise-Beauchamp, d'Habitation Pie-X et d'Immeubles Val-Martin Phase I dans le cadre du programme ACL.

Les conventions d'exploitation de ces programmes sont décrites à la note 4.

L'OMHL gère également la construction de logements à loyer modique en vertu d'ententes avec la SHQ.

2 - DÉCOMPTABILISATION DE LA CHL

Un changement de contrôle de la Corporation d'Habitation Laval (ci-après « CHL ») est survenu le 1^{er} janvier 2023 à la suite de l'adoption de nouveaux règlements généraux concernant la nomination des membres et la composition du conseil d'administration de la CHL. L'OMHL ne prépare donc plus d'états financiers consolidés. Les impacts du retrait des actifs et des passifs de la CHL sur les états financiers sont présentés comme autre charge d'administration de 418 279 \$ à l'état des résultats.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

2 - DÉCOMPTABILISATION DE LA CHL (suite)

Les soldes d'actif et de passif décomptabilisés de la CHL au 1^{er} janvier 2023 se détaillent comme suit :

	\$
État de la situation financière	
Actif	
Court terme	
Encaisse	41 459
Comptes clients et autres créances	5 986
Long terme	
Apports à recevoir de la SHQ	11 669 234
Immobilisations corporelles	7 857 132
Passif	
Court terme	
Comptes fournisseurs et autres dettes de fonctionnement	81 817
Long terme	
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	14 864 482
Dettes à long terme	4 209 233

3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Base de présentation

Les états financiers de l'organisme sont établis selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif à l'exception de l'état consolidé des flux de trésorerie qui n'est pas présenté.

Estimations comptables

Pour dresser les états financiers, la direction de l'OMHL doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'OMHL pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

Constatation des produits

Apports

L'organisme applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Selon cette méthode, les apports affectés à des charges d'exercices futurs sont reportés et comptabilisés à titre de produits au cours de l'exercice où sont engagées les charges auxquelles ils sont affectés. Les apports non affectés sont comptabilisés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou lorsqu'ils sont à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que son encaissement est raisonnablement assuré.

L'organisme a choisi de ne pas comptabiliser les apports reçus sous forme de biens et de services.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Loyers

Les produits tirés des loyers sont constatés conformément au contrat de location, linéairement sur la durée du contrat de location, lorsque les montants sont déterminés ou déterminables et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Produits d'intérêts

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de transaction et les produits qui en découlent sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les produits d'intérêts sont constatés en fonction du temps écoulé.

Les produits d'intérêts non grevés d'affectations d'origine externe sont constatés à l'état des résultats au poste Intérêts.

Les produits d'intérêts grevés d'affectations d'origine externe sont comptabilisés à titre d'apports affectés reportés.

Autres produits

Les autres produits sont constatés lorsqu'il y a une preuve convaincante de l'existence d'un accord, que le service a été fourni, que le prix de vente est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Actifs et passifs financiers

Évaluation initiale

Lors de l'évaluation initiale, les actifs et les passifs financiers de l'organisme sont évalués à la juste valeur qui est, dans le cas des actifs financiers ou des passifs financiers qui seront évalués ultérieurement au coût après amortissement, majorée ou diminuée du montant des commissions et des coûts de transaction afférents. Les actifs et les passifs financiers de l'organisme provenant d'opérations entre apparentés sont évalués au coût.

Les coûts de transaction relatifs aux actifs et aux passifs financiers qui seront évalués ultérieurement à la juste valeur sont comptabilisés aux résultats au cours de l'exercice où ils sont engagés.

Évaluation ultérieure

À chaque date de clôture, les actifs et les passifs financiers de l'organisme provenant d'opérations non conclues avec des apparentés sont évalués au coût après amortissement (incluant toute dépréciation dans le cas des actifs financiers), alors que ceux provenant d'opérations entre apparentés sont évalués selon la méthode du coût (incluant toute dépréciation dans le cas des actifs financiers).

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût après amortissement ou selon la méthode du coût, l'organisme détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative et si l'organisme détermine qu'il y a eu, au cours de l'exercice, un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs d'un actif financier, une réduction sera alors comptabilisée à l'état des résultats à titre de moins-value. La reprise d'une moins-value comptabilisée antérieurement sur un actif financier évalué au coût après amortissement ou selon la méthode du coût est comptabilisée aux résultats au cours de l'exercice où la reprise a lieu.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont comptabilisées au coût. Lorsque l'organisme reçoit des apports sous forme d'immobilisations corporelles, le coût de celles-ci correspond à la juste valeur à la date de l'apport plus tous les frais directement rattachés à l'acquisition des immobilisations corporelles, ou à la valeur symbolique de 1 \$ si la juste valeur ne peut être déterminée au prix d'un effort raisonnable.

Amortissement

Les immobilisations corporelles sont amorties en fonction de leur durée probable d'utilisation selon la méthode de l'amortissement linéaire et les périodes suivantes :

	<u>Périodes</u>
Bâtiments	40 ans
Biens meubles, matériel roulant et autres	10 ans
Matériel informatique	3 ans

Les projets de construction de bâtiments en cours sont amortis à compter du moment où les immobilisations corporelles sont utilisées par l'OMHL. Les intérêts sur les sommes destinées à financer ces projets sont capitalisés jusqu'à la mise en exploitation des bâtiments.

Réduction de valeur

Lorsque les circonstances indiquent qu'une immobilisation corporelle a subi une dépréciation, une réduction de valeur est comptabilisée pour ramener la valeur comptable nette de l'immobilisation corporelle à sa juste valeur ou à son coût de remplacement, selon le cas. La réduction de valeur est alors comptabilisée à l'état des résultats et ne peut pas faire l'objet de reprises.

Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

Les apports reportés afférents aux immobilisations corporelles reçus pour l'acquisition d'immobilisations corporelles sont amortis au même rythme que les immobilisations corporelles subventionnées auxquelles ils se rapportent.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

4 - CONVENTIONS D'EXPLOITATION

Programmes HLM et PSL

L'OMHL, la Ville de Laval et la SHQ ont signé une convention qui prévoit le paiement d'une subvention comblant le déficit d'exploitation pour le programme HLM public. Le paiement de la subvention est lié au respect des conditions énumérées à la convention. La durée d'une convention est de 35 ans. La SHQ contribue à 90 % au déficit d'exploitation qu'elle reconnaît, à l'exclusion du coût des jetons de présence. La Ville de Laval subventionne le solde du déficit et la totalité du montant des jetons de présence. Conformément à l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal* en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001, la CMM verse à l'OMHL la part de la municipalité pour la contribution au déficit d'exploitation et au coût du programme de supplément au loyer.

Programme HLM – Les Habitations Palerme

L'OMHL et la SHQ ont signé une convention d'exploitation pour l'administration de l'ensemble immobilier Les Habitations Palerme. La convention prévoit une subvention permettant de couvrir la différence entre les coûts de fonctionnement et les recettes provenant de l'exploitation des logements désignés de cet immeuble. La convention est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010 pour une période de un an et est renouvelable chaque année jusqu'au 31 juillet 2029.

Programme HLM – Les Immeubles Val-Martin

L'OMHL et la SHQ ont signé une convention de gestion pour l'administration de l'ensemble immobilier Les Immeubles Val-Martin. La convention prévoit une subvention permettant de couvrir la différence entre les coûts de fonctionnement et les recettes provenant de l'exploitation des logements désignés de cet immeuble. La convention initiale, entre l'OMHL et la SHQ, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014 et a échu le 31 décembre 2019. Une nouvelle convention entre l'OMHL et la SHQ est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 pour une période de un an et est renouvelable chaque année jusqu'au 31 décembre 2034.

Programme LAQ – Les Habitations Mercantile, Les Habitations Claude-Langlois et Les Habitations Yvon-Lambert

En vertu d'une entente avec la SHQ, l'OMHL administre des projets immobiliers dans le cadre du programme LAQ. L'entente a débuté en 2007 pour une durée équivalant à la durée du prêt hypothécaire. L'OMHL détient les droits de propriété sur les immeubles et les engagements de dettes. Les produits et charges de fonctionnement sont présentés dans les états financiers de l'OMHL.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

4 - CONVENTIONS D'EXPLOITATION (suite)

Programme ACL – Habitation Louise-Beauchamp

En vertu d'une entente avec la SHQ, l'OMHL administre le projet immobilier dans le cadre du programme ACL. L'entente a débuté en 2015 pour une durée équivalant à la durée du prêt hypothécaire. L'OMHL détient les droits de propriété sur l'immeuble et les engagements de dettes. Les produits et charges de fonctionnement sont présentés dans les états financiers de l'OMHL.

Programme ACL – Habitation Pie-X

En vertu d'une entente avec la SHQ, l'OMHL administre le projet immobilier dans le cadre du programme ACL. L'entente a débuté en 2020 pour une durée équivalant à la durée du prêt hypothécaire. L'OMHL détient les droits de propriété sur l'immeuble et les engagements de dettes. Les produits et charges de fonctionnement sont présentés dans les états financiers de l'OMHL.

Programme ACL – Immeubles Val-Martin Phase I

En vertu d'une entente avec la SHQ, l'OMHL administre le projet immobilier dans le cadre du programme ACL. L'entente a débuté en 2022 pour une durée équivalant à la durée du prêt hypothécaire. L'OMHL détient les droits de propriété sur l'immeuble et les engagements de dettes. Les produits et charges de fonctionnement sont présentés dans les états financiers de l'OMHL.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

5 - COMPTES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

			2023	2022
	HLM	ACL/LAQ	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	25 897	33 437	59 334	44 543
Programme HLM (note 14)	58 900		58 900	357 718
PSL (note 7)	595 311		595 311	1 327 127
Taxes à la consommation à recevoir	311 429	(83 076)	228 353	828 842
Programme HLM – Les Habitations				
Palerme (note 8)	56 032		56 032	14 156
Compte à recevoir de la Ville de Laval – projet Pôle communautaire (a)	515 552		515 552	509 863
Apports à recevoir de la Ville de Laval – programme ACL				404 064
Autres créances – mesure de conservation d'énergie				98 659
Autres créances – subvention SARL	166 929		166 929	
Compte à recevoir de la CHL	198 520	118 787	317 307	
Intérêts à recevoir				
Autres	139 947	(3 257)	136 690	184 746
	<u>2 068 517</u>	<u>65 891</u>	<u>2 134 408</u>	<u>3 769 718</u>

(a) Les comptes à recevoir de la Ville de Laval concernent le projet Pôle communautaire des sommes engagées pour le développement du projet appartenant à la Ville de Laval.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

6 - VARIATIONS DES CONTRIBUTIONS DU PSL

	SHQ	CMM	2023 Total	2022 Total
	\$	\$	\$	\$
Solde à recevoir au début	1 022 782	304 346	1 327 128	291 724
Autres ajustements – SHQ	(89 215)	(9 913)	(99 128)	
Solde redressé	933 567	294 433	1 228 000	291 724
Contributions remboursées (reçues) pour les exercices antérieurs	(548 375)	(249 875)	(798 250)	335 938
Solde avant les transactions relatives à l'exercice	385 192	44 558	429 750	627 662
Transactions relatives à l'exercice				
Versements aux bénéficiaires	6 080 721	675 636	6 756 357	6 445 843
Frais d'administration	195 065	21 674	216 739	207 342
Frais de livraison	28 215	3 135	31 350	123 840
	6 304 001	700 445	7 004 446	6 777 025
Contributions reçues	(6 190 399)	(648 486)	(6 838 885)	(6 077 560)
Contributions à recevoir de l'exercice	113 602	51 959	165 561	699 465
Solde à recevoir à la fin	498 794	96 517	595 311	1 327 127

7 - VARIATIONS DES CONTRIBUTIONS DU PROGRAMME HLM – LES HABITATIONS PALERME

	2023 \$	2022 \$
Solde à recevoir au début	14 156	52 454
Contributions reçues pour les exercices antérieurs		(48 052)
Solde avant la transaction relative à l'exercice	14 156	4 402
Transaction relative à l'exercice		
Déficit partagé	41 876	9 754
Contributions à recevoir de l'exercice	41 876	9 754
Solde à recevoir à la fin	56 032	14 156

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

8 - ENCAISSE RÉSERVÉE (NOTE 18)

				2023	2022
	HLM	ACL	LAQ	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Réserve d'autogestion	307 327 (a)			307 327	301 766
Réserve de remplacement mobilière		155 379 (b)		155 379	161 778
Réserve de remplacement immobilière	2 980 (a)	522 006 (c)	325 646	850 632	934 417
Réserve de gestion hypothécaire		301 684 (d)	62 427	364 111	474 733
Projet Immeubles Val-Martin – ACL 873					11 092 090
	310 307	979 069	388 073	1 677 449	12 964 784

- (a) La réserve d'autogestion est attribuable au programme HLM public et la réserve de remplacement immobilière est attribuable au programme HLM – Les Habitations Palerme.
- (b) Ce montant inclut une réserve de remplacement mobilière de 153 618 \$ au 31 décembre 2023 (130 395 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Louise-Beauchamp, une réserve de remplacement mobilière de 1 761 \$ au 31 décembre 2023 (1 265 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Pie-X et aucune réserve de remplacement mobilière au 31 décembre 2023 pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer (une réserve de remplacement immobilière de 30 118 \$ au 31 décembre 2022 pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer).
- (c) Ce montant inclut une réserve de remplacement immobilière de 339 123 \$ au 31 décembre 2023 (287 799 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Louise-Beauchamp, une réserve de remplacement immobilière de 53 043 \$ au 31 décembre 2023 (38 113 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Pie-X, une réserve de remplacement immobilière de 129 838 \$ (47 380 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Immeubles Val-Martin Phase I (ACL 778) et aucune réserve de remplacement immobilière pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer (une réserve de remplacement immobilière de 286 395 \$ au 31 décembre 2022 pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer).
- (d) Ce montant inclut une réserve de gestion hypothécaire de 224 755 \$ au 31 décembre 2023 (214 078 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Louise-Beauchamp, une réserve de gestion hypothécaire de 44 087 \$ au 31 décembre 2023 (30 343 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Habitation Pie-X, une réserve de gestion hypothécaire de 32 845 \$ (13 664 \$ au 31 décembre 2022) pour le programme ACL – Immeubles Val-Martin Phase I (ACL 778) et aucune réserve de gestion hypothécaire pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer (une réserve de gestion hypothécaire de 157 186 \$ au 31 décembre 2022 pour le programme ACL – Habitation Raymond-Goyer).

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

9 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

			2023	2022
	HLM	ACL/LAQ	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Terrains	–	2 673 720	2 673 720	3 912 916
Bâtiments		95 969 264	95 969 264	104 624 218
Amortissement cumulé		(11 149 370)	(11 149 370)	(11 841 445)
	–	84 819 894	84 819 894	92 782 773
Biens meubles	244 096		244 096	194 682
Amortissement cumulé	(103 317)		(103 317)	(84 808)
	140 779	–	140 779	109 874
Matériel roulant	537 958		537 958	537 958
Amortissement cumulé	(325 844)		(325 844)	(282 145)
	212 114	–	212 114	255 813
Matériel informatique	348 677		348 677	260 644
Amortissement cumulé	(257 185)		(257 185)	(204 584)
	91 492	–	91 492	56 060
Autres	76 947		76 947	76 947
Amortissement cumulé	(67 409)		(67 409)	(62 787)
	9 538	–	9 538	14 160
Projets de construction de bâtiments en cours				
Travaux préliminaires (a)				214 882
Les Immeubles Val-Martin – ACL 873		24 026 666	24 026 666	6 833 649
	–	24 026 666	24 026 666	7 048 531
	453 923	111 520 280	111 974 203	104 180 127

- (a) Les projets de construction de bâtiments en cours qui sont en phase préliminaire comprenaient un projet d'habitation au 31 décembre 2022, soit le projet ICRL – Habitation Bousquet de la Corporation d'Habitation Laval, pour un montant de 214 882 \$.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

10 - APPORTS À RECEVOIR DE LA SHQ

	ACL/LAQ	Habitation Bousquet	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Solde au début	1 678 111	10 867 593	12 545 704	2 417 604
Apport à recevoir de l'exercice				11 480 939
Apports reçus au cours de l'exercice	(579 767)		(579 767)	(1 352 839)
Décomptabilisation de la CHL	(801 641)	(10 867 593)	(11 669 234)	
Solde à la fin	296 703 ^(a)	–	296 703	12 545 704
Tranche échéant à moins de un an	(296 703)		(296 703)	(762 779)
	–	–	–	11 782 925

(a) Ce montant représente les apports à recevoir de la SHQ afin de prendre en charge une portion du financement relatif aux programmes LAQ et ACL.

11 - EMPRUNTS BANCAIRES

L'organisme dispose d'un emprunt bancaire, d'un montant autorisé de 3 000 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel (7,2 %; 6,45 % au 31 décembre 2022) et renégociable périodiquement à la discrétion de l'institution financière. Au 31 décembre 2023, l'emprunt bancaire n'est pas utilisé.

L'organisme dispose d'un emprunt bancaire, d'un montant autorisé de 714 407 \$, portant intérêt au taux préférentiel plus 0,5 % (7,7 %; 6,95 % au 31 décembre 2022) et renégociable en décembre 2024. Le montant utilisé au 31 décembre 2023 est de 582 777 \$ (606 777 \$ au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, l'organisme dispose d'un financement provisoire pour le projet Habitation Pie-X sous forme d'un emprunt bancaire, d'un montant autorisé de 2 734 136 \$, portant intérêt au taux préférentiel plus 0,5 % (7,7 %; 6,95 % au 31 décembre 2022). L'emprunt bancaire est garanti par une hypothèque immobilière sur le bâtiment, dont la valeur comptable nette est de 11 600 914 \$ au 31 décembre 2023 (11 892 451 \$ au 31 décembre 2022), ainsi que par une garantie gouvernementale provinciale en vertu du programme ACL de la SHQ. Au 31 décembre 2023, le financement provisoire n'est pas utilisé.

Au 31 décembre 2023, l'organisme dispose d'un financement provisoire pour le projet ACL – Immeubles Val-Martin Phase I sous forme d'un emprunt bancaire, d'un montant autorisé de 26 786 836 \$, portant intérêt au taux préférentiel plus 0,5 % (7,7 %). L'emprunt bancaire est garanti par une hypothèque immobilière sur le bâtiment, dont la valeur comptable nette est de 51 803 021 \$ au 31 décembre 2023, ainsi que par une garantie gouvernementale provinciale en vertu du programme ACL de la SHQ. Le montant utilisé au 31 décembre 2023 est de 4 871 369 \$.

Au 31 décembre 2023, l'organisme dispose aussi d'une facilité de crédit additionnelle de 50 000 \$ (30 000 \$ au 31 décembre 2022) sous forme de cartes de crédit, portant intérêt au taux de 20,99 %.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

12 - COMPTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES DE FONCTIONNEMENT

			<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>HLM</u>	<u>ACL/LAQ</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs	1 750 287	3 612 296	5 362 583	2 928 872
Avance de la SHQ				9 320 534
Programme HLM (note 14)	7 041 031		7 041 031	2 605 638
Loyers perçus d'avance	7 874	5 382	13 256	7 283
Retenues sur les contrats	594 337	2 139 296	2 733 633	2 591 798
Salaires à payer	284 659		284 659	268 129
Comptes à payer à la CHL		473 700	473 700	
Sommes à remettre à l'État	176 410		176 410	156 745
	<u>9 854 598</u>	<u>6 230 674</u>	<u>16 085 272</u>	<u>17 878 999</u>

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

13 - VARIATIONS DES CONTRIBUTIONS DE TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS DU PROGRAMME HLM

				2023	2022
	SHQ	CMM	Ville de Laval	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde à recevoir (à payer) au début	(2 605 638)	298 818	58 900	(2 247 920)	(3 671 190)
Autres ajustements – SHQ	72 248	(18 608)		53 640	
Solde redressé	(2 533 390)	280 210	58 900	(2 194 280)	(3 671 190)
Contributions remboursées (reçues) pour les exercices antérieurs	1 157 492	(525 687)		631 805	2 375 952
Solde avant les transactions relatives à l'exercice	(1 375 898)	(245 477)	58 900	(1 562 475)	(1 295 238)
Transactions relatives à l'exercice					
Déficit partagé	4 236 291	373 922		4 610 213	2 880 622
Financement et contrepartie de la SHQ	6 591 953	587 260		7 179 213	6 074 697
Immobilisations corporelles acquises à même les produits	123 702	13 745		137 447	115 759
Avances temporaires sur le RAM capitalisé	4 759 520			4 759 520	3 119 298
	15 711 466	974 927	–	16 686 393	12 190 376
Contributions					
Reçues – SHQ	(7 617 128)			(7 617 128)	(4 274 092)
Reçues – CMM		(876 691)		(876 691)	(669 713)
Financement – immeubles	(7 179 655)			(7 179 655)	(6 074 697)
Financement – RAM capitalisé	(6 364 200)			(6 364 200)	(3 670 826)
Contributions d'intérêts – RAM	(150 342)			(150 342)	(47 268)
Remboursement par l'OMHL	81 967			81 967	1 593 538
	(21 229 358)	(876 691)	–	(22 106 049)	(13 143 058)
Contributions à recevoir (à payer) de l'exercice	(5 517 892)	98 236	–	(5 419 656)	(952 682)
Solde à recevoir (à payer) à la fin	(6 893 790)	(147 241)	58 900	(6 982 131)	(2 247 920)

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

14 - APPORTS AFFECTÉS REPORTÉS

				2023
	Solde au début	Montant encaissé	Montant constaté aux résultats	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Projets de développement (a)	209 232	117 588	(222 225)	104 595
Projet Service d'aide à la recherche de logements (b)		208 667	(208 667)	
Politique régionale de développement social (PRDS) (c)	20 034	119 923	(139 957)	
	229 266	446 178	(570 849)	104 595
Projet Service d'aide à la recherche de logements – SHQ (b)	–	166 929	(166 929)	–
Projet Familles en mouvement (d)	32 177	178 428	(210 605)	
Projet structurant Fêtons ensemble (e)	4 853	15 000	(14 970)	4 883
Soutien communautaire en logement social (SCLS) (f)	41 864	70 740	(52 203)	60 401
Projet Virage numérique et modélisation des données du bâtiment (g)	200 000		(70 836)	129 164
Autres projets de développement (h)	5 013	5 988	(5 988)	5 013
Développement – CHL		129 336	(129 336)	
	283 907	399 492	(483 938)	199 461
	513 173	1 012 599	(1 221 716)	304 056

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

14 - APPORTS AFFECTÉS REPORTÉS (suite)

				2022
	Solde au début	Montant encaissé	Montant constaté aux résultats	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Projets de développement (a)	369 263		(160 031)	209 232
Projet Service d'aide à la recherche de logements (b)	35 929	152 700	(188 629)	
Politique régionale de développement social (PRDS) (c)	79 210	130 858	(190 034)	20 034
	<u>484 402</u>	<u>283 558</u>	<u>(538 694)</u>	<u>229 266</u>
Projet Familles en mouvement (d)	46 366	163 792	(177 691)	32 467
Projet structurant Fêtons ensemble (e)	4 216	15 000	(14 363)	4 853
Soutien communautaire en logement social (SCLS) (f)	74 950	84 700	(117 786)	41 864
Projet Virage numérique et modélisation des données du bâtiment (g)		200 000		200 000
Autres projets de développement (h)	4 723	18 116	(18 116)	4 723
	<u>130 255</u>	<u>481 608</u>	<u>(327 956)</u>	<u>283 907</u>
	<u>614 657</u>	<u>765 166</u>	<u>(866 650)</u>	<u>513 173</u>

- (a) La Ville de Laval verse à l'OMHL certaines sommes dans le but d'effectuer divers projets de développement. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (b) La Ville de Laval et la SHQ versent à l'OMHL des sommes dans le cadre de son service d'aide à la recherche de logements. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (c) La Ville de Laval verse des sommes à l'OMHL dans le cadre de l'entente sectorielle visant la mise en œuvre de la Politique régionale de développement social (PRDS) de Laval pour la période 2019-2022 en vue de la réalisation du projet Vers un continuum de services dans le secteur des Immeubles Val-Martin. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (d) L'Agence de la santé et des services sociaux de Laval verse des sommes à l'OMHL dans le cadre du projet Familles en mouvement. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

14 - APPORTS AFFECTÉS REPORTÉS (suite)

- (e) Le gouvernement du Québec verse des sommes à l'OMHL pour le projet structurant Fêtons ensemble. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (f) Le Centre intégré de santé et de services sociaux de Laval verse des sommes à l'OMHL pour son soutien communautaire en logement social. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (g) L'OMHL a reçu un apport de la SHQ pour le projet Virage numérique et modélisation des données du bâtiment. Le solde créditeur représente des ressources non utilisées qui seront dépensées au cours du prochain exercice.
- (h) L'OMHL a reçu des apports de différentes sources dans le but de développer divers projets d'habitation sociale.

15 - APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les apports reportés afférents aux immobilisations corporelles comprennent le solde non amorti des apports reçus pour l'achat d'immobilisations corporelles. Le solde se détaille comme suit :

				2023	2022
	HLM	ACL/LAQ	ICRL	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	435 904	75 572 767	11 480 939	87 489 610	37 525 048
Apports reçus au cours de l'exercice	137 447	52 330		189 777	52 230 219
Intérêts		214 523		214 523	144 028
Contribution au FQHC					(1 090 227)
Amortissement de l'exercice	(119 430)	(1 610 511)		(1 729 941)	(1 319 459)
Décomptabilisation de la CHL		(3 383 543)	(11 480 939)	(14 864 482)	
Solde à la fin	453 921	70 845 566	–	71 299 487	87 489 609

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

15 - APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES (suite)

Au 31 décembre 2023, l'OMHL dispose d'un montant de 42 466 \$ (128 015 \$ au 31 décembre 2022) lié au projet ACL – Habitation Pie-X, dont l'utilisation est limitée à ce projet, et d'un montant de 1 119 960 \$ (1 071 769 \$ au 31 décembre 2022) lié au projet ACL 778 – Les Immeubles Val-Martin, dont l'utilisation est limitée à ce projet. Ces montants sont présentés à l'état de la situation financière aux postes suivants :

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	\$	\$
ACL – Habitation Pie-X		
Actif à court terme		
Encaisse	42 666	128 016
ACL 778 – Les Immeubles Val-Martin		
Actif à court terme		
Encaisse	2 816 864	6 368 438
Dépôts à terme	–	8 988 534
Comptes clients et autres créances	155 319	396 687
Passif à court terme		
Comptes fournisseurs et autres dettes de fonctionnement	1 852 223	11 076 159
Passif à long terme		
Dettes à long terme	–	3 605 731

16 - DETTE À LONG TERME

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	\$	\$
Programme LAQ		
Emprunt hypothécaire – SHQ, garanti par une hypothèque sur un terrain et un bâtiment dont la valeur comptable nette est de 8 595 922 \$ (8 913 195 \$ au 31 décembre 2022), 3,129 %, remboursable par versements mensuels de 49 900 \$, capital et intérêts, échéant en juin 2024	296 703	876 470
Emprunt hypothécaire – OMHL, garanti par une hypothèque sur un terrain et un bâtiment dont la valeur comptable nette est de 8 595 922 \$ (8 913 195 \$ au 31 décembre 2022), 2,046 %, remboursable par versements mensuels de 12 044 \$ intérêts, échéant en juin 2024	2 420 266	2 514 441
Programmes ACL		
Emprunt hypothécaire – OMHL, garanti par une hypothèque sur un terrain et un bâtiment dont la valeur comptable nette est de 15 493 682 \$ (15 955 993 \$ au 31 décembre 2022), 2,842 %, remboursable par versements mensuels de 44 878 \$, capital et intérêts, échéant en mars 2025	9 973 835	10 226 694
Emprunt hypothécaire – SHQ de la CHL		801 640
Emprunt hypothécaire de la CHL		3 407 593

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

16 - DETTE À LONG TERME (suite)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	\$	\$
Emprunt hypothécaire, garanti par une hypothèque sur un terrain et un bâtiment dont la valeur comptable nette est de 11 600 914 \$ (11 892 451 \$ au 31 décembre 2022), 2,869 %, remboursable par versements mensuels de 17 871 \$, capital et intérêts, échéant en février 2025	4 424 627	4 511 535
Emprunt hypothécaire, garanti par une hypothèque sur un terrain et un bâtiment dont la valeur comptable nette est de 51 803 021 \$ (52 291 411 \$ au 31 décembre 2022), 4,76 %, remboursable par versements mensuels de 67 676 \$, capital et intérêts, échéant en juin 2027	13 673 880	13 837 824
Emprunt hypothécaire, 4,76 %, remboursé en avril 2023		3 605 731
	30 789 311	39 781 928
Tranche échéant à moins de un an	3 238 295	5 062 381
	27 551 016	34 719 547

Au 31 décembre 2023, les versements estimatifs sur la dette à long terme au cours des prochains exercices s'élèvent à 3 238 296 \$ en 2024, à 14 229 028 \$ en 2025, à 188 747 \$ en 2026 et à 13 133 239 \$ en 2027.

17 - AFFECTATIONS D'ORIGINE INTERNE

	<u>2023</u>			<u>2022</u>
	<u>HLM</u>	<u>ACL</u>	<u>LAQ</u>	<u>Total</u>
	\$	\$	\$	\$
Réserve d'autogestion (note 9)	307 327			301 765
Réserve de remplacement mobilière (note 9)		155 379		161 778
Réserve de remplacement immobilière (note 9)	2 980	522 006	325 646	934 415
Réserve de gestion hypothécaire (note 9)		301 684	62 427	474 736
	310 307	979 069	388 073	1 872 694

18 - ÉVENTUALITÉS

La direction de l'OMHL est consciente de problèmes de moisissure importants qui sévissent actuellement au projet Place Saint-Martin du programme HLM et aux Immeubles Val-Martin. Elle n'est toutefois pas en mesure de prévoir toutes les éventualités qui pourraient en découler pour les deux projets immobiliers. Elle procède actuellement à la réfection des immeubles touchés à la suite de l'approbation, par la SHQ, de budgets annuels pour projets spéciaux.

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

18 - ÉVENTUALITÉS (suite)

L'OMHL a entamé la construction du projet ACL 873, constitué d'un immeuble totalisant 75 logements dans le cadre du programme ACL. Ce projet a pour mission l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier Chomedey de Laval, tout en répondant aux besoins des résidents sur les plans social, culturel et environnemental. La livraison du projet est prévue en 2024.

19 - ENGAGEMENTS

Dans le cadre du PSL, l'OMHL s'est engagé à verser des loyers en vertu de contrats à long terme pour des logements du secteur privé destinés à des personnes ou familles à revenu modique. À titre indicatif, les sommes versées à ce chapitre par l'OMHL au cours de l'exercice ont été de 6 759 040 \$.

De plus, l'OMHL s'est engagé, d'après des contrats de construction et de rénovation, à verser une somme minimale de 14 743 000 \$ (24 050 000 \$ au 31 décembre 2022).

Selon une convention signée avec la SHQ dans le cadre du programme ACL – Habitation Pie-X, l'OMHL doit refinancer le projet après dix ans et verser au FQHC un montant équivalant à la portion de capital que l'OMHL devrait rembourser sur une période de dix ans, évaluée et actualisée selon les paramètres établis par la SHQ. Le montant reconnu par la SHQ à être versé au FQHC pourrait être inférieur à celui évalué selon ces termes.

Au 31 décembre 2023, l'OMHL s'est engagé, d'après des contrats échéant de janvier 2022 à octobre 2026, à verser une somme de 5 045 153 \$ pour des bâtiments et de l'équipement ainsi que pour des contrats de service à long terme (2 542 560 \$ en 2022). Les paiements minimums exigibles pour les prochains exercices s'élèvent à 4 435 988 \$ en 2024, à 595 168 \$ en 2025 et à 13 997 \$ en 2026.

Au 31 décembre 2023, l'OMHL s'est engagé, d'après un contrat de cession de terrain en emphytéose échéant en 2089, à verser une somme de 6 478 750 \$ pour la location d'un terrain. Les paiements minimums exigibles pour les cinq prochains exercices s'élèvent à 73 000 \$ annuellement.

20 - OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Un intérêt économique existe entre l'OMHL et la SHQ, puisque la SHQ fournit de l'aide financière à l'OMHL et que ce dernier gère des programmes de logements sociaux pour la SHQ. Les transactions entre l'OMHL et la SHQ sont présentées distinctement aux états financiers.

La Ville de Laval exerce une influence notable sur l'OMHL, puisque certains membres du conseil d'administration sont nommés par le conseil municipal de la Ville de Laval. L'OMHL exerce une influence notable sur la CHL, puisque certains membres du conseil d'administration sont nommés par l'OMHL. Les transactions avec la Ville de Laval et la CHL sont les suivantes :

Office municipal d'habitation de Laval

Notes complémentaires

au 31 décembre 2023

20 - OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

	2023 \$	2022 \$
Ville de Laval (CMM)		
Produits		
Loyers	63 022	61 393
Jetons de présence (à recevoir au 31 décembre)	9 500	25 000
Subvention de fonctionnement – programme HLM	974 927	636 131
Subvention de fonctionnement – PSL	700 445	677 702
Charges		
Taxes municipales	3 101 276	2 751 409
CHL		
Produits		
Autres produits	35 955	–

Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, à l'exclusion des instruments financiers qui en découlent.

21 - RISQUES FINANCIERS

Risque de crédit

L'organisme est exposé au risque de crédit relativement aux actifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière. L'organisme a déterminé que les actifs financiers l'exposant davantage au risque de crédit sont les apports à recevoir de la SHQ et les comptes clients et autres créances (excluant les taxes à la consommation à recevoir), étant donné que le manquement d'une de ces parties à ses obligations pourrait entraîner des pertes financières importantes pour l'organisme.

Risque de marché

Les instruments financiers de l'organisme l'exposent au risque de marché, plus particulièrement au risque de taux d'intérêt, lequel découle de ses activités de financement.

Risque de taux d'intérêt

L'organisme est exposé au risque de taux d'intérêt relativement aux passifs financiers portant intérêt à taux fixe et variable.

La dette à long terme porte intérêt à taux fixe et expose donc l'organisme au risque de variations de la juste valeur découlant des variations des taux d'intérêt.

Les emprunts bancaires portent intérêt à taux variable et exposent donc l'organisme à un risque de flux de trésorerie découlant des variations des taux d'intérêt.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité de l'organisme est le risque qu'il éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. L'organisme est donc exposé au risque de liquidité relativement à l'ensemble des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière.