

EXPOSÉ BUDGÉTAIRE 2024

SOMMAIRE DE GESTION

L'exposé budgétaire 2024 de la Société de logement communautaire d'Ottawa (LCO) présente les prévisions financières de la Société et souligne ses besoins financiers pour soutenir les initiatives clés de l'année. Le budget renforce l'engagement de LCO à préserver ses logements existants, à investir dans de nouveaux logements abordables et à fournir des services essentiels à ses locataires.

Les priorités du budget 2024 englobent ce qui suit :

- ✓ Appuyer et rehausser le modèle de prestation de service axé sur l'expérience des locataires de LCO y compris la stratégie d'hébergement et soins complexes.
- ✓ Offrir **322** nouveaux logements abordables, et investir dans **609** autres logements en cours de conception ou de construction.
- ✓ Gérer prudemment les pressions financières et opérationnelles liées au contexte économique difficile tout en investissant dans des services rehaussés et les améliorations opérationnelles.
- ✓ Maintenir le Fonds de réserve de stabilisation dans le but de limiter la répercussion des pressions économiques, environnementales et résultant d'urgences.
- ✓ Investir dans des projets d'immobilisations qui réduisent les émissions de gaz à effet de serre et améliorent l'efficacité énergétique de notre parc de logements et de nos activités.

Les budgets de fonctionnement et des immobilisations de LCO ont été élaborés en donnant la priorité aux initiatives qui soutiendront les objectifs stratégiques de LCO, tout en tenant compte des défis financiers actuels posés par l'environnement inflationniste et les taux d'intérêt.

En 2024, LCO va poursuivre le redéveloppement de son portefeuille immobilier et préservera sa capacité à prendre des décisions judicieuses concernant l'affectation, la gestion et la responsabilité des fonds. Le budget fait en sorte qu'un financement adéquat est généré pour 2024 pour soutenir les priorités stratégiques actuelles pour le renouvellement de son parc de logements. LCO réussit à atteindre ses objectifs de redéveloppement, malgré les pressions inflationnistes et autres.

En 2024, LCO anticipe un léger surplus budgétaire en fonction de ce qui suit :

- ✓ Hausse du loyer du marché de 2,5 %;
- ✓ Imposition d'un plafond de 2,5 % dans la hausse des dépenses de fonctionnement discrétionnaires en 2024;
- ✓ Maintien de l'ensemble des contributions obligatoires au fonds de réserve;

Le solde de clôture pour l'ensemble des fonds est estimé à 76,5 millions \$, et représente une diminution de 6,3 millions \$ par rapport au solde de clôture projeté et ajusté pour 2023, principalement en raison des investissements continus dans les grands travaux et les développements de nouveaux logements abordables.

1 INTRODUCTION

L'information que renferme cet exposé budgétaire 2024 est appelée à servir de référence aux membres du Conseil d'administration et des comités de LCO et renferme des données importantes au sujet du contexte financier, du cadre de financement et des activités de financement de LCO pour l'année.

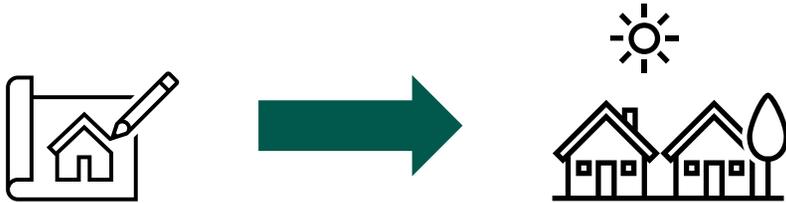
LCO accueille dans près de 15 000 logements répartis dans plusieurs communautés de la ville d'Ottawa, environ 32 000 locataires, incluant des aînés, des parents, des enfants, des couples, des personnes célibataires et des personnes handicapées. LCO est le plus important fournisseur de logements sociaux, communautaires et abordables à Ottawa et gère les deux tiers des logements sociaux de la ville, et est le deuxième fournisseur de logements sociaux en importance en Ontario.

Au fil des ans, LCO a tissé divers partenariats avec les fournisseurs de service locaux, les organismes de soutien et d'autres groupes dans le but d'améliorer le bien-être des résidents et d'accroître les services et le soutien assurés aux locataires.

Le portefeuille de LCO est composé de logements diversifiés – appartements, maisons en rangée, maisons de chambres, immeubles multirésidentiels et quelques maisons individuelles. La base des locataires de LCO compte près de 3 000 ménages admissibles au Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées et plus de 6 600 enfants âgés de 12 ans ou moins. La qualité des logements de LCO a une incidence directe sur la qualité de vie de ses résidents. Le budget est élaboré et présenté en procédant par catégorie de fonds (les estimations de 2024 par fonds sont détaillées à l'annexe 1):

- **Fonds de fonctionnement** : Le Fonds de fonctionnement soutient les activités courantes et comprend des catégories telles que les revenus de location des locataires et les services publics, le service de la dette et les dépenses d'exploitation.
- **Fonds de réserve de stabilisation** : Le Fonds de réserve de stabilisation limite les répercussions liées aux pressions économiques, environnementales et autres pressions exercées sur le fonctionnement.
- **Fonds des immobilisations** : Le Fonds des immobilisations soutient les travaux durables qui ne font pas partie de l'entretien courant et englobent le remplacement de composantes importantes d'un immeuble ou une amélioration qui prolonge la durée de vie utile d'un actif. Le fonds peut également servir à l'acquisition d'ameublement et d'équipement de bureau, y compris l'équipement informatique et les technologies. Le fonds couvre par ailleurs les charges salariales rattachées à la réalisation de grands travaux.
- **Fonds vert** : Le Fonds vert soutient des initiatives précises de fonctionnement ou des immobilisations qui contribuent à la durabilité de LCO sur le plan environnemental. Les contributions au fonds peuvent comprendre des subventions pour l'énergie qui ne font pas partie du capital de réserve; les économies nettes générées par les projets de développement durable; et une part des nouveaux revenus générés par les projets de développement durable.

- **Fonds de réinvestissement communautaire (FRC)** : Le FRC est une réserve discrétionnaire qui sert au développement de nouveaux logements.
- **Fonds pour les véhicules** : Le fonds pour les véhicules sert à l'acquisition de nouveaux véhicules.



2 BUDGET 2024 EN BREF

Budget total	2024 : Dépenses 226,4 M\$	2023 : 201,9 M\$
	2024 : Coûts immobilisés (construction) 63,7 M\$	2023 : 118,2 M\$
Budget de fonctionnement	2024 : Dépenses d'exploitation 141,3 M\$	2023 : 131,6 M\$

- ✓ Augmentation du loyer du marché de 2,5 % conformément aux directives provinciales
- ✓ Occupation des complexes Mikinàk, Zibi et Branch en 2024, ce qui entraînera l'ajout de revenus et de dépenses
- ✓ Ajout de patrouilles statiques des services de sécurité communautaire (0,7 million \$) financées par la Ville

Budget des immobilisations	2024 : Dépenses en immobilisations 79,9 M\$	2023 : \$63,9 M\$
-----------------------------------	--	--------------------------

- ✓ Réalisation de grands travaux à hauteur de 45,2 millions \$
- ✓ Contributions des activités de financement et de subventions :
 - ✓ 29,8 millions \$ de produit résultant du refinancement des biens immobiliers par Infrastructure Ontario
 - ✓ 5 millions \$ de financement de l'ICOLC
 - ✓ 14,8 millions \$ remboursables et 9,3 millions \$ en prêts-subventions du FNCIL - Rénovation

Budget pour les nouveaux développements	2024 : Dépenses de réinvestissement communautaire 3,4 \$	2023 : 2,6 M\$
	2024 : Coûts immobilisés (construction) 63,7 M\$	2023 : 118,2 M\$

- ✓ 322 logements terminés et occupés par des locataires
- ✓ 609 logements en cours de conception ou de construction
- ✓ 53,7 millions de financement des divers ordres de gouvernement et d'autres prêteurs, y compris :
 - Prêts de 21,9 millions \$ et prêts-subventions de 4,2 millions \$ en financement pour la construction du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) de la SCHL
 - Autres prêts de construction de 10,5 millions \$ de prêteurs commerciaux
 - 16,1 millions \$ en soutien budgétaire de la Ville d'Ottawa
 - 1 million \$ en prêts-subventions de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)

Fonds vert	2024 : Dépenses liées au développement durable 1,5 M\$	2023 : 2,4 M\$
<p>✓ 0,3 million \$ pour la prévention des pannes électriques dans les bâtiments et 0,4 million \$ pour la modernisation de l'éclairage dans les locaux Exposé budgétaire 2024</p>		
Véhicules	2024 0,6 M\$ pour l'achat de véhicules	2023 : 1,4 M\$
Total	2024 : Dépenses et coûts immobilisés 290 M\$	2023 : 320,1 M\$

3 SITUATION FINANCIÈRE

Pour 2024, le total des dépenses de LCO inscrites au budget est estimé à 226,4 millions \$ et le total des revenus inscrits au budget est estimé à 166,2 millions \$ pour l'ensemble des fonds.

Le solde de clôture 2024 pour l'ensemble des fonds est projeté à 76,5 millions \$ comparativement au solde de clôture projeté et ajusté 2023 en fin d'exercice de 82,8 millions \$. La différence dans le solde total des fonds est principalement redevable à la réalisation de projets d'immobilisation et de projets de développement durable.

Les diagrammes 1 et 2 présentent un aperçu de la répartition des principales catégories de dépenses et de revenus pour l'ensemble des fonds de LCO.

Diagramme 1 - Dépenses en 2024 226,4 M\$

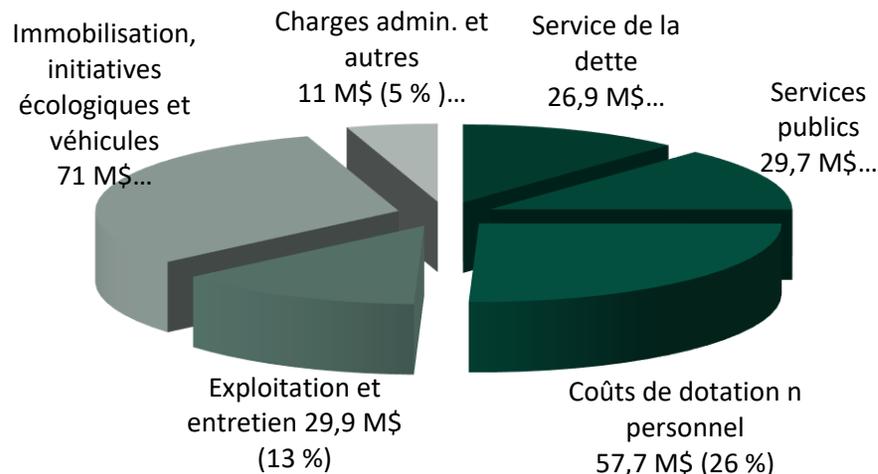
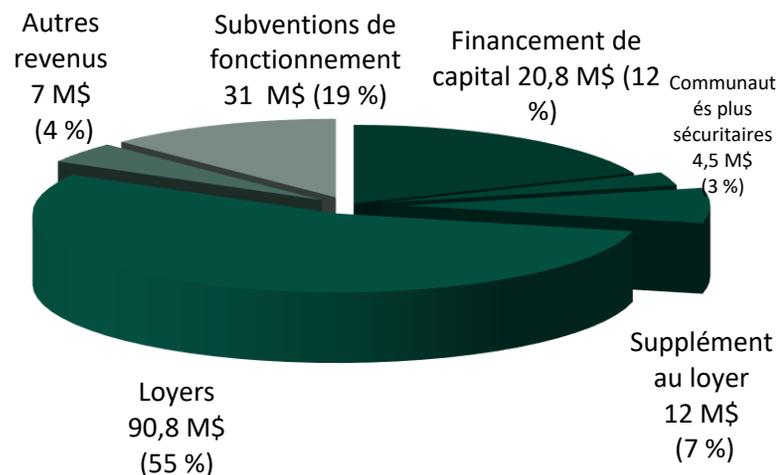
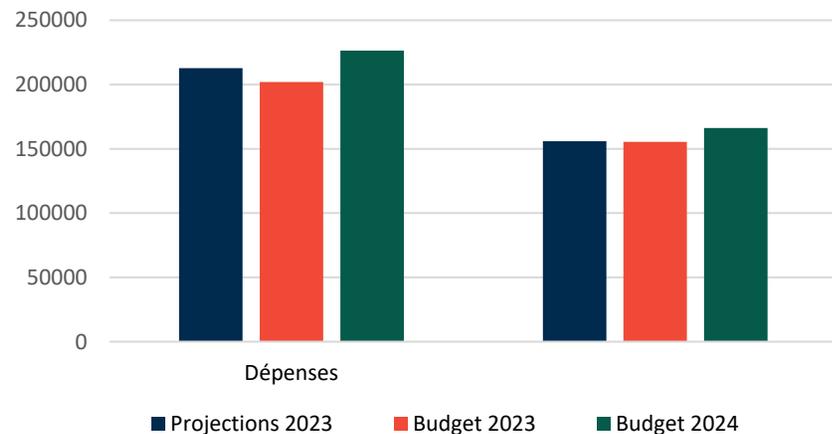


Diagramme 2 - Revenus en 2024 166,2 M\$



**Comparaison des dépenses et des revenus
Tous les fonds**





2024 c. 2023 Budget global de tous les fonds

	2023 Projections Tous les fonds	2023 Budget Tous les fonds	2024 Budget Tous les fonds	Budget 2024 c. 2023 \$ %	
Utilisation des fonds					
Service de la dette et amortissem	23 951	24 277	26 945	2 668	11%
Coûts de dotation en personnel	52 739	53 610	57 724	4 114	8%
Services publics	28 280	27 785	29 743	1 958	7%
Exploitation des immeubles	92 869	81 791	96 033	14 242	17%
Charges administratives et autres	13 221	14 486	15 943	1 458	10%
Total des fonds utilisés	211 061	201 948	226 389	24 440	12%
Source des fonds					
Gestionnaire de services	62 368	59 897	68 314	8 417	14%
Loyers des locataires	85 588	87 362	90 757	3 395	4%
Autres revenus	7 632	8 180	7 130	(1 050)	-13%
Total des sources de fonds	155 588	155 439	166 201	10 762	7%
Solde d'ouverture des fonds	92 596	76 466	82 828	6 362	
Utilisation nette et sources de fonds (+/-)	(55 473)	(46 509)	(60 188)	(13 679)	
Solde de clôture des fonds	85 430	60 335	76 502	16 167	

4 APERÇU DES REVENUS ET DES DÉPENSES

4.1 Revenus

Les principales sources de revenus dont LCO dispose sont les suivantes : subventions, loyers des locataires et autres sources de revenus.

Gestionnaire de services – Ville d'Ottawa

Subsidies and grants represent 40 % of total revenue. The different types of subsidies in 2024 are:

Subventions de fonctionnement	31 045 \$	45 %
Suppléments au loyer	11 993 \$	18 %
Fonds d'immobilisations et subventions	20 753 \$	30 %
Communautés plus sécuritaires	4 523 \$	7 %
Total des revenus comme gestionnaire de services	66 814 \$	

En 2008, un **accord d'exploitation** a été conclu entre LCO et la Ville d'Ottawa. L'accord d'exploitation détermine la subvention de fonctionnement pour environ 80 % du portefeuille. La formule de financement est basée sur des critères de référence qui ont été établis au moyen d'un processus rigoureux dans l'ensemble de la province. Les points de référence sont ajustés chaque année en

fonction de divers indices établis par la province. Les indices pour 2024 sont détaillés à l'annexe 2.

L'accord d'exploitation stipule le nombre d'unités subventionnées que LCO est tenu de fournir et de maintenir sur une base annuelle. Les réserves d'exploitation aident LCO à faire face aux fluctuations de ses dépenses sur douze mois.

Les réserves de fonctionnement aident LCO à faire face aux fluctuations des dépenses d'une année à l'autre.

La Ville d'Ottawa continue à subventionner le programme du Fonds pour bâtir des communautés plus sécuritaires. Cette subvention en 2024 sera de 3 millions \$, soit une hausse de 3,12 % en regard de 2023. De plus, en 2024, LCO recevra une subvention unique de 1,5 M\$ pour les activités des SSC. Grâce à ces fonds, l'équipe des SSC va mettre en œuvre des services de patrouille à longueur d'année et virtuelles dans l'ensemble des communautés de LCO afin de rehausser la sécurité.

En 2024, les contributions au fonds de réserve en capital sont estimées à 17,7 millions \$. La Ville d'Ottawa fournira 15,7 millions \$, ce qui représente sa contribution annuelle obligatoire pour les programmes inclus dans l'accord d'exploitation, tandis que LCO fournira 2 millions \$ pour les programmes qui n'en font pas partie. Cela comprend l'exonération de la part de l'impôt foncier consacrée à l'éducation (3 millions \$ par an, dont 1,4 million \$ sera réaffecté au paiement du capital et des intérêts des prêts de la SCHL pour les réparations et le renouvellement des immobilisations).

En 2019, la province de l'Ontario (la Province) a annoncé la création de l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire (ICOLC).

Ce programme vise à protéger l'abordabilité des logements sociaux pour les ménages, à soutenir les réparations et le renouvellement de l'offre actuelle de logements sociaux et à étendre cette offre au fil du temps. De 2019 à 2023, la Ville d'Ottawa a approuvé une subvention de 23 millions \$ à LCO dans le cadre du financement des années 1 à 5 de l'ICOLC. En 2024, LCO recevra 5 millions \$ pour achever tous les projets restants de l'année 5 de l'ICOLC et prévoit amorcer les projets de l'année 6 de l'ICOLC.

En 2024, LCO continuera à travailler avec le nouveau Conseil municipal de la Ville d'Ottawa dans le but de maintenir la stratégie de refinancement en place, en vertu de laquelle la Ville prolongerait sa subvention hypothécaire au niveau actuel pour un autre 30 ans. On s'attend à ce qu'en 2024, cette stratégie permette de générer 29,8 millions \$ grâce au refinancement d'Infrastructure Ontario.

Loyers des locataires

Le revenu provenant des loyers représente 55 % du revenu total de LCO et englobe les différents types de loyer suivants :

- Loyers indexés sur le revenu (LIR)
- Loyers inférieurs au prix du marché
- Loyers du marché abordables
- Loyers au prix du marché

Loyers indexés sur le revenu (LIR)

Le loyer indexé sur le revenu (LIR) est calculé en accord avec les lignes directrices de la province de l'Ontario. Des échelles de loyer sont établies pour les locataires qui bénéficient d'une aide du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH)

ou du programme Ontario au travail. Les autres locataires paient en loyer 30 % de leurs revenus bruts.

Loyers inférieurs au prix du marché

Un loyer inférieur au prix du marché correspond au montant de loyer qui ne dépasse pas 80 % du loyer moyen du marché, tel que rapporté par la SCHL dans son Enquête annuelle sur le marché locatif à Ottawa, pour le même type et la même taille de logement.

Loyers du marché abordables

En 2024, les loyers du marché de LCO se situent au niveau de 2023 de l'extrémité abordable de la fourchette des loyers du secteur privé.

Cela ne veut pas dire pour autant qu'ils sont abordables pour tous les ménages – des subventions LIR sont nécessaires pour atteindre cet objectif. Les loyers du marché actuels ont été calculés en suivant un processus qui a englobé :

- Une évaluation des conditions du marché locatif à Ottawa et une comparaison des communautés de logement sur la base de leur emplacement, du type et de la taille de l'unité, des équipements, de la taille de la communauté, des services publics inclus ou non dans le loyer.
- Une attention visant à s'assurer que les loyers du marché 2024 correspondent à la définition des loyers du marché abordables dans le but de continuer à bénéficier de l'exonération de la taxe foncière.

Il convient de souligner que des subventions sont disponibles pour la plupart des locataires du marché dans l'ensemble du parc de logements de LCO et que l'accord d'exploitation entre LCO et la Ville d'Ottawa permet une plus grande latitude dans l'application de ces subventions.

Autres revenus

Les autres revenus représentent 4 % du total des revenus et proviennent des frais de stationnement, des concessions de laverie, de la location de locaux commerciaux, de la location d'espaces sur les toits pour l'installation d'antennes, de la génération d'énergie solaire et des intérêts sur les placements. En 2024, ces revenus sont répartis dans l'ensemble des fonds et comprennent 2,6 millions \$ en frais de stationnement; la location d'espace sur les toitures devrait rapporter 0,6 million \$ et les services de laverie devraient générer 1 million \$ en 2024. De plus, la catégorie autres revenus du budget comprend 1,7 million \$ en intérêts sur les placements qui sont répartis entre les divers fonds et 0,4 million \$ en mesures incitatives du Fonds vert.

4.2 Dépenses

Service de la dette et amortissement

Les coûts du service de la dette rattachés à environ 80 % du portefeuille de logements de LCO sont entièrement subventionnés en vertu de l'accord d'exploitation avec la Ville d'Ottawa. Les paiements de la dette reliée aux hypothèques et à la dette publique à long terme représentent 26,9 millions \$ ou 12 % des dépenses inscrites au budget. La hausse nette de 2,7 millions \$ ou 11 % par rapport à 2023 découle d'une combinaison de la diminution des emprunts publics et autres prêts, et de dépenses supplémentaires reliées au refinancement d'Infrastructure Ontario et du financement du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) – Volet de réparation et renouvellement.

Coûts de dotation en personnel

En 2024, les coûts de dotation en personnel pour l'ensemble des fonds sont évalués à 57,7 millions \$ ou 25 % des dépenses inscrites au budget, soit une augmentation de 4,1 millions \$ ou 7,6 % en regard du budget de 2023. Ce budget comprend les avantages sociaux, 2,1 % d'ajustement en fonction du coût de la vie, des contributions obligatoires, le mouvement d'augmentation dans les échelles salariales, et les coûts liés à la formation.

De nouvelles ressources sont incluses dans le budget 2024 :

- 0,4 million \$ pour la prestation de services aux locataires pour les nouveaux logements ajoutés au parc en 2024.

- 0,7 million \$ pour inclure des ressources supplémentaires au sein de l'équipe des SSC pour assurer des services de patrouille statique à longueur d'année et veiller sur la sécurité des locataires de LCO.

Autrement, aucun changement n'a été apporté aux niveaux de dotation par rapport à 2023.

Services publics

Les coûts des services publics sont estimés à 29,7 millions \$ ou 13 % des dépenses, soit une hausse de 2 millions \$ ou 7 % par rapport au budget 2023. Les dépenses pour les services publics sont affectées par les hausses des coûts pour le gaz, l'électricité et l'eau.

Il y a également des coûts supplémentaires pour les services publics des nouveaux logements ajoutés au parc en 2024.

- Les dépenses en eau sont estimées à 13,7 millions \$, soit une hausse de 0,6 million \$ ou 4,9 % par rapport au budget de 2022. Cette hausse est due à une augmentation de 4,3 % de la consommation d'eau à laquelle vient s'ajouter la consommation d'eau des nouveaux logements ajoutés au parc.
- Les dépenses en électricité sont évaluées à 9,2 millions \$, soit une hausse de 0,7 million \$ ou 9,1 % par rapport au budget de 2023. Cet écart est dû à une augmentation anticipée de 3 % des tarifs de l'électricité et de la hausse anticipée des charges liées au Rajustement global. La consommation supplémentaire en électricité des nouveaux logements, représente une hausse de 0,2 million \$.

- Les dépenses en gaz inscrites au budget sont de 6,8 millions \$; l'écart de 0,5 million \$ par rapport à 2023 est principalement redevable à la hausse de 26 % de la taxe sur le carbone pour 2023.

Exploitation des immeubles

Le budget pour les coûts d'exploitation des immeubles est établi comme un budget global pour l'ensemble des fonds. Pour 2024, les coûts d'exploitation des immeubles, tous fonds confondus, sont estimés à 96 millions \$ ou 42 % de l'ensemble des dépenses budgétisées, ce qui représente une hausse de 14,2 millions \$ ou 17 % par rapport au budget 2023.

La part du Fonds de fonctionnement dans les coûts d'exploitation des immeubles entraîne un écart de 1,6 million \$ ou 6,2 %. Les hausses liées à l'IPC des contrats avec des fournisseurs tiers représentent (0,7 million \$). Les augmentations résultant des renouvellements de contrats de déneigement (0,5 million \$), les augmentations liées aux exigences du code pour les systèmes des nouvelles constructions et l'entretien des nouveaux équipements (0,5 million \$) et les coûts d'exploitation pour les complexes Mikinàk, Zibi et Branch représentent le restant des augmentations de coûts. Les dépenses additionnelles sont en partie compensées (0,3 million \$) par une diminution des primes d'assurance des biens, qui s'explique par l'augmentation des franchises des polices d'assurance.

Charges administratives et autres

Cette catégorie de dépenses comprend les charges liées au parc automobile, les créances irrécouvrables, les taxes municipales et les frais administratifs généraux tel le coût des fournitures et du matériel de bureau. Ces coûts englobent également les honoraires professionnels connexes aux services juridiques, d'ingénierie et de vérification. Cette catégorie de coûts continue à inclure une contribution à la programmation de la Fondation LCO pour des communautés saines.

L'ensemble des coûts administratifs et autres, tous fonds confondus, sont estimés à 8,9 millions \$ ou 7 % des dépenses budgétées, soit une hausse de 0,4 million \$ ou 3 % par rapport au budget 2023. La part du Fonds de fonctionnement dans les charges administratives et autres montre une hausse nette de 0,2 million \$ qui est principalement liée à une hausse de la provision pour créance douteuse et l'impôt foncier.

Parc automobile

LCO s'est engagé à rendre son parc automobile actuel écologique. Les véhicules électriques conviennent pour les activités d'entretien, y compris les fourgonnettes et les camionnettes. Ce type de véhicules commencent à être offerts sur le marché.

À mesure que les véhicules vieillissants sont mis hors service, LCO souhaite remplacer les véhicules à essence par des véhicules

hybrides et électriques. Dans les présentes estimations, LCO procédera à l'acquisition de 9 véhicules en 2024, dont deux entièrement électriques, pour un coût total de 0,6 million \$. Un virement de 0,6 million \$ du Fonds de réserve en capital sera effectué en vue d'aider au financement des futures acquisitions de ce programme.

Un virement de 0,6 million \$ du Fonds de réserve en capital sera effectué en vue d'aider au financement des futures acquisitions de ce programme.

Fonds vert

En 2024, les dépenses inscrites au Fonds vert sont estimées à 1,5 million \$, soit une baisse de 1 million par rapport au budget 2023.

Les présentes estimations pour 2024 englobent 0,3 million \$ pour l'initiative de prévention des pannes électriques dans les immeubles et 0,4 million \$ pour la modernisation de l'éclairage dans les locaux.

Les sources de revenu du Fonds vert sont estimées à 0,5 million \$ et sont tirées principalement des revenus de la production d'électricité et de programmes de rabais et d'incitatifs applicables au programme.

4.3 Dépenses en immobilisations et financement

LCO met de l'avant une vision à long terme de la planification de ses investissements qui anticipe les projets pluriannuels et reconnaît la nécessité d'équilibrer les dépenses d'investissement d'une manière abordable et durable. Le Fonds de réserve pour immobilisations soutient les travaux qui prolongent la vie utile de ses propriétés immobilières.

En 2024, le budget total pour les projets d'immobilisations, à l'exclusion des coûts de dotation en personnel, est estimé à 70,3 millions \$, soit une hausse considérable de 15,3 millions \$ par rapport au budget 2023. La répartition des priorités en matière d'investissement pour 2024 est présentée dans le tableau suivant.

La performance du Fonds pour immobilisations dépend du montant des contributions opérationnelles annuelles, des nouveaux financements, de l'âge et de l'état du portefeuille, ainsi que des travaux d'immobilisations réalisés.

En 2024, les dépenses en immobilisations seront effectuées à partir de plusieurs sources de financement; le programme est principalement financé par LCO ainsi que par le refinancement d'Infrastructure Ontario, le financement du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) – Volet Réparation et renouvellement et la Ville d'Ottawa :

- ✓ 29,8 millions M\$ provenant du refinancement de trois hypothèques auprès d'Infrastructure Ontario

Financement de capital \$71.6 M

- ✓ 9,3 millions M\$ de virements gouvernementaux de la SCHL
- ✓ 14,8 millions M\$ en prêts du FNCIL de la SCHL
- ✓ 5 millions M\$ de financement en capital de l'année 5 et de l'année 6 de l'ICOLC
- ✓ 15,7 millions M\$ pour la contribution annuelle de la Ville d'Ottawa pour les immobilisations
- ✓ 1,6 million M\$ provenant de l'exonération de la part d'impôt foncier consacrée à l'éducation
- ✓ 0,4 million M\$ en contribution de LCO à la réserve pour immobilisations

Au cours de l'exercice 2021, LCO a signé un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un financement de 166 millions de dollars dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) – Volet Réparation pour la période de 2020 à 2028. Conformément à l'autorisation du Conseil municipal, LCO réaffecte une portion des économies réalisées grâce à l'exonération de la part d'impôt foncier consacrée à l'éducation (1,4 million en 2024) pour assurer le service des paiements liés à cette nouvelle dette.

Pour 2024, le financement des gouvernements fédéral, provincial et municipal et le financement de LCO à même ses propres réserves permettront un plan d'investissement intégralement financé pour la réparation des immeubles et le maintien de l'IEI à 2,18 % à la fin de 2024.

	Projection 2023	Budget 2023
Dépenses en capital pour les travaux annuels en retard	62 175	63 843
Besoins en capital en fin d'exercice	83 540	69 915
IÉI en fin d'exercice	2.65 %	2.18 %
Fonds disponibles	80 111	81 172
Utilisation des fonds		
Capital prévu	46,727	45,187
Demande de capital	19,310	23,070
Soutien à la gestion de projet	9,138	11,376
Dépenses totales en capital	75 175	79 633
Solde de réserve pour immobilisations en fin d'exercice	4 791	1 539

Budget des dépenses en immobilisations 2023 et 2024

Catégorie de travaux d'immobilisations	Budget total des immobilisations 2023	Budget total des immobilisations 2024
Réfection des toitures	380	1,200
Renouvellement des sites (clôtures, nivellement, asphaltage, arbres)	390	700
Renouvellement des systèmes mécaniques et électriques (antirefoulement, chauffage, électricité)	2,100	2,000
Renouvellement des systèmes de sécurité incendie (génératrices, systèmes d'alarme et d'extinction)	680	625
Renouvellement des revêtements (fenêtres, portes et murs extérieurs)	330	525
Réparation de structures	300	900
Modernisation des ascenseurs	160	90
Priorités par district	-	-
Renouvellement des finitions intérieures	-	-
Programme Bienvenue chez nous	-	1,800
Couloirs	-	-
Rénovations écoénergétiques majeures	3,300	-
Contrôle d'accès et renforcement des cibles	1,390	-
Réparation des surfaces en asphalte	230	-
Amélioration de l'accessibilité	2,000	-
Projets d'immobilisations spécifiques à certains sites	3,565	1,925
Total des dépenses en immobilisations	14,825	9,765
Dépenses en immobilisations reportées (2023)	19,425	35,422
Total du programme des grands travaux	34,250	45,187
Projets hors portefeuille et projets imprévus (p.ex. renouvellement des dépenses en immobilisations)	15,152	15,860
Overbrook (Prince Albert)	-	-
Travaux de réfection	3,800	6,910
Frais généraux d'immobilisations (à l'exclusion des salaires)	1,072	1,424
Autres dépenses en immobilisations	674	695
Total du budget d'immobilisations	54,948	70,076

4.4 Fonds de réinvestissement communautaire – Nouveaux développements

Le développement de nouveaux logements abordables est soutenu par le Fonds de réinvestissement communautaire (CRF). Ces développements requièrent une combinaison de financement par emprunt, d'exemptions de frais de développement, d'apports de fonds propres et de subventions pour couvrir les coûts de construction des logements et garantir leur abordabilité.

Conformément au Plan financier à long terme (PFLT) et au Cadre de gestion du portefeuille de LCO, le budget 2024 soutient la poursuite du développement de nouveaux logements abordables. D'ici à la fin de 2024, LCO prévoit d'avoir terminé la construction de 322 logements, qui seront occupés, et de poursuivre la construction de 609 nouveaux logements. Tous les projets en cours sont financés par les prêts à la construction et les virements gouvernementaux provenant des contributions de la Ville, du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCL) de la SCHL, de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) et du financement des prêteurs commerciaux, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Développement	Logements ajoutés	2024 Coûts capitalisés planifiés	Activités de financement planifiées 2024				
			Ville d'Ottawa	SCHL	ICRL	Prêts de constr. SCHL	Autre
Rochester Heights Phase 2	273	23 400,00 \$	10 800,00 \$	4 231,00 \$	-	13 975,00 \$	-
Village Gladstone Phase 1	336	7 630,00 \$	-	-	-	-	-
Activités de pré-développement	-	14 456,00 \$	-	-	-	-	4 500,00 \$
En cours	609	45 486,00 \$	10 800,00 \$	4 231,00 \$	0,00 \$	13 975,00 \$	4 500,00 \$
Mikinak	271	7 499,00 \$	3 462,00 \$	-	-	7 939,00 \$	-
rue Branch Phase 1	32	9 275,00 \$	-	-	986,00 \$	-	-
Zibi	19	1 433,00 \$	-	-	-	-	6 000,00 \$
Rochester Heights Phase 1	140	-	1 830,00 \$	-	-	-	-
Total		63 693,00 \$	16 092,00 \$	4 231,00 \$	986,00 \$	21 914,00 \$	10 500,00 \$

Gestion et supervision financière

L'élaboration du budget de l'OCHC commence par le bas et procède par palier : divisions, services et entreprise. Chaque responsable de centre de responsabilités est chargé de planifier et de budgétiser les activités au niveau de dépenses le plus approprié. Par exemple, un budget pour les dépenses de service sur site est estimé pour toutes les activités liées à la gestion de la propriété par catégories de dépenses communes.

Les dépenses réelles sont suivies au niveau du détail; par conséquent, les rapports sur les dépenses peuvent être établis au niveau d'un immeuble, d'une communauté et (ou) d'un programme. Les rapports sur le budget et les dépenses réelles peuvent être consolidés à un niveau plus élevé afin de fournir un résumé des recettes et des dépenses pour l'ensemble de la Société dans un ou plusieurs formats qui répondent aux exigences en matière de rapports pour l'actionnaire, le Conseil d'administration ou d'autres instances. Grâce à cette flexibilité, les gestionnaires sont en mesure de générer des rapports en direct à partir de diverses requêtes.

Rôle du Conseil d'administration et du Comité des Finances et de la vérification

Le **Conseil d'administration** est composé du maire en tant que membre d'office, de quatre conseillers municipaux, de cinq membres de la collectivité et d'un membre locataire. Le Conseil d'administration est chargé de définir l'orientation politique et est légalement responsable des activités de LCO. Le Comité des finances et de la vérification est chargé de conseiller le Conseil d'administration sur les questions financières et de le guider dans la supervision de la gestion financière de LCO.

En septembre et en novembre 2023, le Comité des finances et de la vérification a examiné les hypothèses clés, les inducteurs de coûts et les contraintes de financement pris en compte dans l'élaboration du budget 2024 et a procédé à un examen final le 19 décembre 2023, avant l'approbation du budget par le Conseil d'administration de LCO le 25 janvier 2024.

Structure organisationnelle

- **Chef de la direction**

Le chef de la direction est le membre le plus haut placé du personnel et sert de lien principal entre l'actionnaire, le Conseil d'administration de LCO et le personnel. Il incombe au chef de la direction de tenir le Conseil d'administration informé des activités de LCO et de veiller à ce que les politiques et les orientations approuvées par le Conseil d'administration et l'actionnaire soient mises en œuvre.

- **Capital humain, culture d'entreprise et communications**

La culture d'entreprise est un parcours continu dans lequel LCO s'est engagé il y a quelques années pour définir qui nous sommes et ce que nous voulons être en tant qu'organisation. Pour garantir l'engagement de LCO en faveur de l'excellence et de nos valeurs C.A.R.E., la fonction Capital humain et culture d'entreprise a la responsabilité première d'exercer un leadership dans la direction empruntée par l'organisation. Les responsabilités principales comprennent la fonction des ressources humaines, les communications internes et externes, les relations avec les médias, la stratégie et la mesure du rendement.

- **Finances, affaires juridiques et gouvernance**

L'organisation des finances, des affaires juridiques et de la gouvernance se concentre sur la prestation de services qui facilitent le travail de l'OCHC : l'élaboration et la mise en œuvre de politiques, les rapports financiers, la trésorerie et le financement, la gestion des risques et la conformité, l'administration des salaires et des prestations, l'approvisionnement stratégique et la gestion des fournisseurs, les affaires juridiques, la politique, la protection de la vie privée et la gouvernance du conseil d'administration.

- **Services aux locataires**

Le groupe responsable de l'expérience des locataires est principalement chargé des services aux locataires. Ses principales responsabilités sont les suivantes :

- ✓ entretien planifié et à la demande
- ✓ la rotation des unités vacantes
- ✓ la fourniture de services de lutte antiparasitaire intégrée
- ✓ les services d'entretien après les heures de travail
- ✓ les services sous-traités, y compris l'aménagement paysager et le déneigement
- ✓ le Centre d'appel 24 h/7 j de LCO
- ✓ l'administration des locations
- ✓ la résolution des plaintes/conflits des locataires

- **Soutien à la communauté et aux locataires**

Le groupe responsable du Soutien à la communauté et aux locataires se concentre principalement sur le développement des communautés et des partenariats. Cette équipe est responsable des stratégies d'engagement

des locataires, notamment de l'Initiative pour des communautés saines et du soutien et du développement des associations de locataires. Elle est également responsable de la gestion des bénévoles et des services de sécurité communautaire. Cette équipe comprend des travailleurs mobiles en sécurité communautaires qui patrouillent dans les communautés de LCO et contribuent à créer des communautés sûres.

- **Gestion des actifs**

Le groupe responsable de la gestion des actifs joue un rôle essentiel dans l'entretien, le renouvellement et le redéveloppement du parc de logements en élaborant des normes de construction et en planifiant stratégiquement la gestion des actifs à long terme. Ses responsabilités spécifiques comprennent :

- ✓ la planification des investissements et la gestion des projets
- ✓ la direction fonctionnelle des services d'entretien préventif et à la demande
- ✓ l'expertise technique spécialisée en matière d'ingénierie et de conseil
- ✓ le soutien technique pour l'entretien continu des logements de LCO

- ✓ le développement et le renouvellement des communautés de LCO
- ✓ la gestion de la base de données des actifs

5 ANNEXE 1 : ESTIMATIONS DE 2024 PAR FONDS

	2023	2023	2024	Estimations de 2024 par fonds							Budget 2024	
	Projections	Budget	Budget	Fonct.	Stab.	Imm.	FV	FRC	VÉH.	IFI	\$	%
	Tous les fonds	Tous les fonds	Tous les fonds									
Utilisation des fonds												
Service de la dette et amortissement	23 668	24 277	26 945	26 945	-	-	-	-	-	-	2 668	11%
Coûts de dotation en personnel	52 803	53 610	57 724	45 773	-	9 558	316	2 077	-	-	4 114	7,7%
Services publics	28 176	27 785	29 743	29 743	-	-	-	-	-	-	1 958	7%
Exploitation des immeubles	94 076	81 791	96 033	29 916	-	65 154	964	-	-	-	14 242	17%
Charges administratives et autres	13 461	14 486	15 943	8 916	-	4 922	213	1 285	608	-	1 458	10%
Total des fonds utilisés	212 184	201 948	226 389	141 293	-	79 634	1 492	3 362	608	-	24 440	12%
Source des fonds												
Gestionnaire de services	62 306	59 897	68 314	63 301	-	5 013	-	-	-	-	8 417	14%
Loyers des locataires	85 537	87 362	90 757	90 757	-	-	-	-	-	-	3 395	4%
Autres revenus	7 608	8 180	7 130	5 073	207	187	545	1 072	46	-	(1 050)	-13%
Total des sources de fonds	155 451	155 439	166 201	159 131	207	5 199	545	1 072	46	-	10 762	7%
Solde d'ouverture des fonds	92 596	76 467	82 828	3 578	8 231	4 791	3 633	31 275	1 776	29 544	6 361	
Utilisation nette et sources des fonds (+/-)	(56 733)	(46 509)	(60 188)	17 838	207	(74 434)	(947)	(2 290)	(562)	-	(13 679)	
Contributions au fonds de réserve	-	-	-	(17 728)	-	17 728	-	-	-	-	-	
Produits des prêts et virements non rr	46 965	30 378	53 862	-	-	53 862	-	53 723	-	(53 723)	23 484	
Virements entre fonds	-	-	-	(100)	100	(407)	197	(59 726)	630	59 306	-	
Autres contributions	-	-	-	-	(7 000)	-	-	7 000	-	-	-	
Variation nette des fonds	(9 768)	(16 131)	(6 326)	10	(6 693)	(3 252)	(750)	(1 293)	68	5 583	9 805	
Solde de clôture des fonds	82 828	60 335	76 502	3 588	1 539	1 539	2 883	29 982	1 844	35 126	16 166	

* Le solde d'ouverture projeté ajusté inclut les projections les plus récentes.

6 ANNEXE 2 : INDICES 2024 POUR LES COÛTS D'EXPLOITATION DE RÉFÉRENCE INDEXÉS

Source : Direction des services de logement de la Ville d'Ottawa - Septembre 2024

Item	Indice	Indice pour 2023	Indice pour 2024
Admin. et entretien	IPC de l'Ontario – Tous les items	7,78 %	3,12 %
Assurances	IPC de l'Ontario – Sous-indice assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire	8,22 %	5,53 %
Créance irrécouvrable	IPC de l'Ontario – Tous les items	7,78 %	3,12 %
Électricité	IPC de l'Ontario - Sous-indice électricité	3,74 %	3,04 %
Eau	IPC de l'Ontario - Sous-indice eau	3,50 %	3,75 %
Gaz naturel	IPC de l'Ontario - Sous-indice gaz naturel	16,08 %	4,55 %
Réserves en capital	IPC de l'Ontario – Tous les items	7,78 %	3,12 %