Ontario

Ministère de l'Infrastructure

Initiative de transition visant les propriétés excédentaires

Directives relatives à une demande au titre de l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires

Les promoteurs intéressés sont **fortement encouragés** à lire ces lignes directrices avant de remplir leur demande. Elles aideront les groupes et les organismes communautaires à déterminer s'ils sont admissibles à participer au programme, et offriront plus de détails sur le processus de demande et d'évaluation.

Table des matières

1. **Contexte 2**
2. **Aperçu 2**
3. **Processus de demande et d'évaluation 3**
4. **Quels types d'organisations sont admissibles? 4**
5. **Quels types de projets sont admissibles? 5**
6. **Quels types de propriétés sont admissibles? 5**
7. **Critères d'évaluation 6**
8. **Remplir le formulaire de demande 6**
9. **Présenter votre demande 6**
10. **Divulguer les renseignements 7**
11. **Coordonnées 7**
12. **Définitions 7**

 © Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2022

1. Contexte

Les carrefours communautaires représentent un point d'accès pour un éventail de services permettant de stimuler la vie communautaire. Chaque carrefour est unique et réunit une gamme de services, de programmes ou d'activités sociales et culturelles qui reflètent les besoins de la collectivité locale, tel que le logement, les services à l'enfance, les services à la communauté autochtone, les logements pour personnes âgées, les soins de santé, l'emploi et la formation, l'éducation et la réduction de la pauvreté. Le modèle intégré et à multiples facettes du carrefour communautaire joue un rôle essentiel dans l'établissement d'une cohésion économique et sociale au sein des collectivités.

L'un des piliers de l'initiative des carrefours communautaires est l'élaboration d'une stratégie provinciale visant les propriétés publiques ayant pour objectif « un système qui maximise l'utilisation des propriétés publiques au profit de la collectivité ». Dans le Budget de 2018, le gouvernement a annoncé que la Stratégie des biens immobiliers à vocation sociale intégrerait les besoins communautaires au processus décisionnel du gouvernement sur la cession, l'acquisition et l'utilisation des propriétés publiques et la planification de l'infrastructure. L'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires soutient cette stratégie en s'attaquant aux obstacles spécifiques à la réutilisation par les collectivités des propriétés publiques excédentaires.

2. Aperçu

Initiative de transition visant les propriétés excédentaires

Le 1er mai 2017, la province annonçait qu'elle créerait un programme fondé sur les demandes, l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires pour favoriser et maintenir la disponibilité d'un certain nombre de propriétés publiques excédentaires ayant le potentiel d'être réaménagées d'une façon qui répond aux besoins de la collectivité. À partir de 2018, l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires a été élargie afin d'y inclure une deuxième étape qui permettra aux promoteurs de demander du soutien financier pour acquérir des propriétés excédentaires. Il s'agit d'un complément à l'étape initiale permettant de demander du soutien pour couvrir les coûts de possession de propriétés avant la transition vers une utilisation potentielle par la collectivité.

Les promoteurs peuvent présenter une demande pour l'une ou les deux étapes du programme Initiative de transition visant les propriétés excédentaires. La sélection et l'approbation des demandes de financement par la province se feront séparément à chaque étape.

L'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires a également pour but de fournir à la province les renseignements clés sur le processus décisionnel qui s'appliquera et sur le soutien nécessaire à une transition réussie des propriétés excédentaires de façon à ce qu'elles répondent aux besoins de la collectivité locale et qu'elles servent de priorités plus larges provinciales comme le logement, les services à l'enfance, les services à la communauté autochtone, les logements pour personnes âgées, les soins de santé, l'emploi et la formation, l'éducation et la réduction de la pauvreté.

Étape du coût de possession

L'un des obstacles rencontrés dans la création de carrefours communautaires est l'accès aux propriétés. Les processus de vente des propriétés de la province, des conseils scolaires ou des hôpitaux publics, et le moment où ces ventes ont lieu, ne laissent pas toujours aux organismes communautaires la possibilité de déterminer si la propriété en question a le potentiel de devenir un carrefour communautaire. D'importantes occasions de réaménagement répondant aux besoins de la communauté peuvent être perdues.

L'objectif est de soutenir les organismes communautaires qui nécessitent plus de temps pour élaborer un plan d'activités complet qui reflète les besoins de la collectivité, pour mettre sur pied des partenariats en vue d'une transition réussie des propriétés publiques excédentaires dans le but de répondre à ces besoins et pour trouver le financement public ou privé nécessaire à la transformation du site en carrefour communautaire.

L'étape du coût de possession vise à éliminer des obstacles particuliers à la création de carrefours communautaires, ce qui pourrait inclure d'offrir le temps nécessaire pour assurer et coordonner du financement, les approbations de politiques par le gouvernement et l'accès à la propriété publique pouvant être sur la bonne voie d'être vendue sur le marché libre. Cette étape offre du financement pour aider à couvrir les coûts d'entretien et d'exploitation associés à la propriété souhaitée, de sorte qu'elle soit détenue par le propriétaire pour une période allant jusqu'à 18 mois. Dans certaines circonstances exceptionnelles, du soutien transitoire « en attente » peut être fourni au promoteur pendant l'acquisition et une courte période après celle-ci (jusqu'à 60 jours) si cela peut accroître les possibilités de transition précoce de la propriété vers l'utilisation communautaire pendant la période en attente, laquelle ne peut pas dépasser 18 mois au total. Compte tenu de l'enveloppe de financement dont dispose le ministère pour le financement en attente,

celui-ci sera probablement offert à un petit nombre de propriétés pour une durée allant jusqu'à 18 mois, et serait conditionnel à ce que le propriétaire maintienne ces propriétés dans le domaine public.

Si aucun modèle d'affaires viable n'est élaboré durant la période de mise en attente, le propriétaire recouvrera après la période de 18 mois la pleine liberté de se départir de la propriété sur le marché libre.

En plus de couvrir les coûts d'entretien et d'exploitation, l'offre de petites subventions de planification d'un montant maximal de 15 000 $ pour soutenir les activités pendant la période de mise en attente sera étudiée au cas par cas. Un promoteur peut être admissible à du financement visant à soutenir l'élaboration d'un plan d'activités, des évaluations, les services de gestion de projet et d'autres activités de planification qui peuvent être essentielles à la planification et aux progrès vers la transition éventuelle de l'utilisation de la propriété par la collectivité.

Les promoteurs retenus et les propriétaires de la propriété qui reçoivent du financement en attente devront signer un protocole d'entente avec le ministère de l'Infrastructure et entre eux. Le protocole d'entente comprendra des détails sur la proposition, y compris les calendriers et les principaux jalons, ainsi que le financement et d'autres formes de soutien, qui seront offerts par la province durant la période de mise en attente. Les propositions conjointes de plusieurs organismes de soutien sont vivement encouragées.

Étape de la compensation de la juste valeur

L'étape de la compensation de la juste valeur offre aux organismes communautaires l'occasion de demander du financement pour soutenir l'acquisition de propriétés excédentaires de la province, d'un conseil scolaire ou d'un hôpital à un prix inférieur à la juste valeur afin de soutenir la réutilisation par les collectivités. Le financement approuvé à la suite de la présentation de la demande à l'étape de la compensation de la juste valeur de l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires sera fourni directement au propriétaire de la propriété dans le cadre du transfert de la propriété au promoteur, réduisant ainsi le coût d'acquisition. Les décisions concernant la compensation de la juste valeur nécessiteront un examen interministériel ainsi que des approbations au cas par cas, et l'étape de la compensation de la juste valeur de l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires ne représente aucun engagement quant à l'approbation des demandes.

En plus de prouver leur admissibilité à la compensation de la juste valeur de l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires, les demandeurs doivent mettre en évidence l'obtention de résultats qui s'harmonisent avec les priorités provinciales et la façon dont ils répondent aux besoins de leurs collectivités locales ainsi que disposer de solides analyses de rentabilité qui démontrent la viabilité financière à long terme d'un modèle de prestation regroupé ou de services polyvalents sans financement de fonctionnement provincial accru ou transferts aux organismes de services qui seraient situés au carrefour proposé. Les promoteurs doivent également démontrer la nécessité d'obtenir la compensation, y compris la justification claire du montant demandé et la recherche active d'autres sources possibles de financement.

Dans le cas des propriétés provinciales excédentaires, la province envisagerait aussi d'effectuer des transferts à un prix inférieur à la juste valeur, mais dans ces cas aucun financement de compensation ne serait fourni, car c'est la province qui détient la propriété.

Les promoteurs seront tenus de soumettre une estimation de la valeur de la propriété souhaitée dans le cadre de leur demande. En ce qui concerne les propositions à l'étude, dans le cadre de son processus d'examen, la province effectuera sa propre diligence raisonnable liée aux propriétés identifiées et discutera avec les promoteurs et les propriétaires des propriétés.

3. Processus de demande et d'évaluation

Le programme Initiative de transition visant les propriétés excédentaires exige un formulaire de demande et un certain nombre de documents joints selon l'étape de soutien qui est demandée. Les promoteurs intéressés doivent déposer une demande afin qu'elle soit étudiée pour l'une étape ou les deux étapes. La demande doit présenter des renseignements se rapportant au promoteur et les organismes qui le soutiennent, les services qui seront offerts dans le carrefour communautaire proposé, la propriété souhaitée, ainsi que différents détails financiers et techniques. Veuillez noter que l'évaluation ne tiendra compte que des documents requis ayant été soumis par les promoteurs. Les processus de demande et d'évaluation sont décrits ci-dessous. Le ministère de l'Infrastructure pourrait communiquer avec les promoteurs pour demander plus de renseignements ou pour obtenir des clarifications sur l'information offerte.

L'examen des demandes commencera dès leur réception. La sélection des promoteurs et des projets retenus se fera généralement tous les trimestres. Les promoteurs non retenus seront avisés.

Processus de demande

On recommande aux demandeurs de communiquer avec la Division des politiques en matière de carrefours communautaires du ministère de l'Infrastructure avant de remplir une demande, afin de confirmer auprès d'elle les critères d'admissibilité. Les coordonnées des personnes-ressources sont fournies vers la fin du présent document.

Pour faire l'objet d'un examen au titre d'un soutien financier en 2018-2019, les demandes doivent être reçues au plus tard le 31 octobre 2018.

Les promoteurs peuvent déposer plus d'une demande s'ils souhaitent présenter plus d'un projet, mais la province se réserve le droit de limiter le nombre de demandes par promoteurs qu'il évaluera.

Les promoteurs pourront, au début de leur demande, indiquer s'ils présentent une demande relative au coût de possession ou à la compensation de la juste valeur du programme ou les deux. Tous les demandeurs doivent présenter un formulaire de demande dûment rempli accompagné de tous les documents requis pour le type de financement demandé pour être admissibles.

Les promoteurs sont encouragés à déposer leur demande le plus tôt possible. Veuillez noter que bien que le ministère de l'Infrastructure évaluera toutes les demandes, le choix des projets retenus dépendra des objectifs actuels du ministère et de la province et des fonds disponibles. Le ministère se réserve le droit de mettre fin à l'évaluation de toute demande, à sa seule discrétion.

Processus d'évaluation

Une fois la demande reçue, la Division des politiques en matière de carrefours communautaires l'examinera et informera les promoteurs de tout renseignement supplémentaire requis pour l'évaluation de l'admissibilité.

Les demandes qui ne sont pas admissibles ne pourront pas être évaluées en détail et les promoteurs seront informés du résultat et des raisons de la décision.

Les propositions admissibles seront évaluées par rapport aux critères d'évaluation précis qui tiendront compte des priorités et des résultats du programme, ainsi que de l'état de préparation du promoteur pour réaliser le projet et de la viabilité financière du carrefour communautaire proposé.

Le processus veillera à choisir des propositions et des propriétés publiques reflétant une diversité de modèles possibles de carrefours communautaires et de circonstances locales ainsi qu'une harmonisation avec les initiatives de planification existantes et le soutien/la participation de la collectivité locale et d'autres organismes communautaires au projet. On a l'intention d'évaluer des propositions provenant de communautés rurales et urbaines ainsi que de différentes régions de l'Ontario.

L'examen en vertu de l'étape de la compensation de la juste valeur ne constitue pas un engagement que le financement de la compensation de la juste valeur sera accordé étant donné que ces décisions exigent un examen interministériel et des approbations au cas par cas. L'admissibilité au programme signifie que la proposition s'harmonise suffisamment avec les priorités provinciales pour justifier l'examen et l'INF collaborera avec ces promoteurs lorsqu'ils réaliseront leur analyse de rentabilité à long terme et d'autres examens de la diligence raisonnable nécessaires à la prise de décisions.

4. Quels types d'organismes peuvent présenter une demande?

Les demandes conjointes sont fortement encouragées, surtout lorsqu'elles reflètent une planification locale coordonnée ou intégrée, et que les résultats de la proposition prévoient la colocation de services et un modèle intégré de prestation de service.

Les types d'organismes suivants, dont les activités sont actuellement basées dans la province de l'Ontario, sont des promoteurs admissibles ou peuvent participer en tant qu'organismes de soutien aux demandes présentées par d'autres organismes admissibles :

- Municipalité
- Gestionnaire de services consolidés aux municipalités
- Conseil d'administration de district des services sociaux
- Communauté ou organisme autochtone

- Société sans but lucratif (qui n’est pas inscrite comme organisme de bienfaisance)
- Organisme de bienfaisance enregistré
- Conseil scolaire*
- Hôpital public*

Les organismes à but lucratif ne sont **pas admissibles** à participer à l'initiative à titre de demandeur principal ou de promoteur, mais **peuvent** être nommés en tant qu'organisme de soutien dans une demande soumise par un promoteur admissible.

* Les conseils scolaires et les hôpitaux publics ne sont pas des promoteurs admissibles dans les demandes qui désignent des propriétés qu'ils possèdent actuellement.

5. Quels types de projets sont admissibles?

Les projets admissibles permettraient d’obtenir des résultats qui s’harmonisent avec les priorités provinciales, répondent aux besoins de leurs collectivités locales et disposent de solides analyses de rentabilité qui démontrent une viabilité financière à long terme. Les priorités provinciales comprennent le logement, les services à l’enfance, les services à la communauté autochtone, les logements pour personnes âgées, les soins de santé, l’emploi et la formation, l’éducation et la réduction de la pauvreté.

6. Quels types de propriétés sont admissibles?

Les propriétés admissibles comprennent les propriétés qui sont actuellement disponibles sur le marché ainsi que ceux qui ne sont pas actuellement utilisés dans le cadre d’un programme, ou encore qui pourraient être considérés comme excédentaires à court terme dans le cadre de l’utilisation actuelle qu’en fait un programme. La propriété doit se situer en Ontario et peut être libre ou compter des structures existantes.

Les propriétés publiques admissibles sont celles que possèdent les entités du secteur public ci-dessous :

- Province de l’Ontario
- Conseil scolaire
- Hôpital public

Les promoteurs doivent préciser dans leur demande la propriété précise qu’ils souhaitent acquérir pour leur projet. L’une des exigences d’admissibilité aux deux étapes du programme est la volonté de participation du propriétaire de la propriété.

S’ils ne l’ont pas déjà fait, les promoteurs sont encouragés à communiquer avec les propriétaires des propriétés souhaités pour un projet. Des renseignements sur des propriétés provinciaux qui pourraient être admissibles sont disponibles sur les sites Web du Réseau de ressources pour les carrefours communautaires ou d’Infrastructure Ontario. Des renseignements sur les propriétés des conseils scolaires et des hôpitaux publics peuvent être consultés sur les sites Web appropriés.

Dans certaines circonstances, le ministère de l’Infrastructure peut travailler avec des promoteurs et (ou) le propriétaire actuel afin d’explorer les possibilités qui permettraient de faciliter la participation du propriétaire ou de trouver des organismes communautaires qui veulent peut-être présenter une demande en tant que promoteur. Par exemple, dans les cas où le propriétaire désigne sa propre propriété comme étant une propriété souhaitée potentielle, le ministère de l'Infrastructure peut collaborer avec le propriétaire pour trouver un promoteur admissible qui présenterait une demande au titre de l'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires.

Il est important de noter que les exigences actuelles touchant la circulation des propriétés publiques excédentaires continuent à s’appliquer, y compris le Règlement de l’Ontario 444/98 en vertu de la *Loi sur l’éducation*, qui établit les règles relatives à l’aliénation de propriétés scolaires excédentaires, ainsi que la Directive de gouvernement de l’Ontario relativement aux biens immobiliers. Pour les propriétés n’ayant pas encore été déclarées excédentaires ou dont le processus de circulation n’est pas terminé, le ministère de l’Infrastructure peut travailler de concert avec des partenaires afin de s’assurer que la conversion à une utilisation communautaire est possible à l’intérieur ou à l’issue d’une période de 18 mois.

Dans les cas où le propriétaire de la propriété a l'obligation de répondre à une déclaration d'intérêt envers sa propriété à la suite du processus de circulation, le fait d'accepter de participer à ce programme n'aura aucun effet sur de telles exigences. Dans certains cas, cette situation pourrait déboucher sur un transfert de la propriété à une entité qui ne fait pas partie du programme Initiative de transition visant les propriétés excédentaires.

7. Critères d'évaluation

Initiative de transition visant les propriétés excédentaires

Comme il est indiqué dans la section Processus d'évaluation, tous les promoteurs doivent faire parvenir un formulaire de demande pour faire l'objet d'un examen au titre du programme Initiative de transition visant les propriétés excédentaires. En plus des critères énumérés à la section 3, les demandes seront évaluées par rapport aux critères d'évaluation de haut niveau ci-dessous :

- **Le promoteur et les organismes de soutien** sont admissibles, bien établis et reconnus, et possèdent une certaine expérience confirmée ou des succès antérieurs.
- **Les programmes, les services et les résultats proposés** s'harmonisent avec les besoins de la collectivité et les priorités provinciales et intègrent la colocation et la prestation de service intégré.
- **la propriété souhaitée** est admissible, disponible et convient à l'utilisation future proposée.
- Le montant du financement du **coût de possession ou de la compensation de la juste valeur** est raisonnable et clairement justifié.
- **Le propriétaire actuel de la propriété** a accepté de participer au programme.
- **La faisabilité ou l'état de préparation du projet** est démontré par les détails de la planification financière et opérationnelle, dont un plan de projet comportant des jalons clairs, des échéances réalistes et des partenariats établis.
- **La viabilité financière à long terme** est démontrée au moyen du budget opérationnel et des sources de revenus ou de financement.

Étape de la compensation de la juste valeur

Les promoteurs qui présentent une demande concernant l'étape de la compensation de la juste valeur doivent fournir une estimation de la valeur de la propriété souhaitée, la compensation de la juste valeur demandée et des renseignements supplémentaires détaillés capables de soutenir une solide analyse de rentabilité qui démontre clairement que le projet s'harmonise avec les priorités provinciales, répond aux besoins prioritaires de la collectivité et est financièrement viable et durable à long terme. Les promoteurs qui présentent une demande pour obtenir du soutien concernant la compensation de la juste valeur devraient également envisager de soumettre une demande de soutien en attente si la vente de la propriété est imminente.

Le soutien accordé au transfert de propriétés excédentaires dont la valeur est inférieure à la juste valeur comprend les paiements aux propriétaires de propriétés de conseils scolaires ou d'hôpitaux publics ou d'éventuels profits précédant la vente sur le marché dans le cas de propriétés provinciales excédentaires. Compte tenu des répercussions financières possibles de telles décisions, une solide analyse de rentabilité sera requise pour que la demande fasse l'objet d'un examen. Une harmonisation appréciable avec les priorités provinciales énoncées à la section 2.4 du formulaire de demande (p. ex., le logement, les services à l'enfance, les services à la communauté autochtone, etc.) sera exigée, de même que l'examen de l'emplacement et des facteurs propres aux propriétés, notamment :

a) la valeur, l'état, l'utilisation actuelle, les besoins de réfection, la pertinence et la disponibilité;

b) les facteurs en matière d'accessibilité locale (accès par transport en commun ou déplacements personnels et l'emplacement du site);

c) les occasions uniques d'améliorer les résultats et de répondre aux besoins repérés ou anticipés de la communauté locale;

d) le profil socio-économique local et la disponibilité ou les lacunes des services existants ou prévus;

e) les occasions uniques d'atteindre les objectifs et les résultats de la politique et du mandat stratégiques de la province;

f) le maintien (ou la possibilité d'une mise sur pied) de l'accès local aux services financés par la province prévus et de leur prestation efficace;

g) la possibilité de tirer parti de la valeur d'une propriété sans répercussions financières (ou concrètes) négatives;

h) le soutien, la capacité et l'expérience ou l'expertise pertinente de la collectivité locale et du promoteur;

i) des occasions de partenariats, de colocation et de prestation de multiples services;

j) des modèles d'affaires viables à long terme (aucune exigence de subvention ou de financement supplémentaire au-delà de la transaction initiale).

Comme mentionné, les demandes conjointes sont fortement encouragées, surtout lorsqu'elles reflètent une planification locale coordonnée ou intégrée, et que les résultats proposés prévoient la colocation de services et un modèle intégré de prestation de service.

L'évaluation du projet examinera également les propriétés de différentes régions en Ontario et dans différents contextes communautaires, y compris des collectivités urbaines et rurales.

La province tiendra également compte du montant demandé pour le soutien de la juste valeur, en chiffres absolus et en tant que pourcentage de la valeur estimée de la propriété souhaitée à l'évaluation des demandes.

8. Remplir le formulaire de demande

Les demandes doivent être remplies en anglais ou en français dans le formulaire fourni. Les promoteurs doivent fournir les documents exigés. Les promoteurs devraient prendre connaissance de l'annexe sur la présentation d'une demande afin d'avoir plus d'information sur la façon de remplir leurs demandes.

Les demandes seront acceptées de façon continue. Pour faire l'objet d'un examen au titre d'un soutien financier en 2018-2019, les demandes doivent être reçues au plus tard le 31 octobre 2018. Les promoteurs sont encouragés à déposer leur demande le plus tôt possible étant donné que le financement disponible est limité.

9. Présenter votre demande

Les dossiers de demande, y compris le formulaire de demande et tous les documents **exigés**, devraient être déposés en format PDF par courriel à community.hubs@ontario.ca. Un accusé de réception sera envoyé par courriel dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de la demande.

10. Divulguer les renseignements

Les renseignements fournis dans cette demande et dans les documents joints seront utilisés pour évaluer la demande et peuvent être partagés au sein du gouvernement provincial à cette fin. Ces renseignements ne sont pas confidentiels et peuvent être diffusés en vertu de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* ou autrement si nécessaire. Le demandeur peut être contacté pour clarifier des renseignements fournis ou pour obtenir de l'information supplémentaire.

11. Coordonnées

Pour toute demande en lien avec l'initiative de transition, veuillez la transmettre par courriel à l'adresse community.hubs@ontario.ca.

12. Définitions

Juste valeur : s'entend du prix dont conviendraient des parties compétentes n'ayant aucun lien de dépendance, agissant en toute liberté et en pleine connaissance de cause.

Compensation de la juste valeur : s’entend du transfert de fonds aux conseils scolaires ou aux hôpitaux en vue de faciliter un transfert inférieur à la juste valeur d'une propriété pour sa réutilisation par les collectivités.

Propriétaire de la propriété : le propriétaire de la propriété souhaitée précisée dans la proposition.

Promoteur : l’entité qui soumet une demande. Lorsqu’un groupe d’organismes travaillent ensemble à la proposition, cet organisme est l’organisme principal, agira comme point de contact dans les communications avec le gouvernement et signera tout accord nécessaire.

Hôpital public : tout bâtiment d’un établissement ou autre local ou endroit établi aux fins du traitement des patients et qui est approuvé en vertu de la *Loi sur les hôpitaux publics* comme étant un hôpital public.

Conseil scolaire : a le même sens que « conseil public » dans la *Loi sur l'éducation*, dans sa version modifiée.

a) Un conseil scolaire de district public ou

b) une administration scolaire publique (« public board »)

Organisme de soutien : soutient le promoteur dans son projet, par du financement, par une prestation de services ou à titre de parrain et peut comprendre le propriétaire du bien.

Imprimer