

Examen annuel du rendement du portefeuille : 2010

Introduction

L'un des volets les plus importants du cadre de responsabilisation de l'Agence consiste à fournir un examen annuel du rendement du portefeuille de coopératives d'habitation relevant des programmes gérés pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement par l'Agence des coopératives d'habitation. Le présent rapport répond à cet objectif. Tout comme le rapport de 2009, il offre un aperçu de haut niveau du portefeuille, en abordant quelques sous-ensembles parmi la totalité des données. Dans les prochaines années, nous prévoyons compléter l'examen annuel du rendement de notre portefeuille par des études ponctuelles dans lesquelles nous examinerons plus longuement des domaines d'intérêt particulier.

Nous continuons de constater une amélioration mesurable de la plupart de nos indicateurs de rendement de portefeuille. Lorsque nous comparons le rendement déclaré par nos clients en 2010 aux résultats des années antérieures, il est évident que nous progressons vers l'atteinte des trois objectifs principaux établis pour l'Agence par la SCHL : une gestion plus efficace du portefeuille à coût comparable ou moindre, les avantages continus de coopératives d'habitation pour les Canadiens et une amélioration de la satisfaction de la clientèle au sein du portefeuille. Même si notre progression peut stagner dans un domaine ou un autre au cours d'une année, l'orientation générale est bien nette. Il n'en demeure pas moins que nous devons poursuivre nos efforts en vue d'atteindre notre but ultime.

Ce rapport se penche sur les indicateurs de rendement précis pour chacun des deux premiers objectifs.

Notre premier [sondage détaillé sur la satisfaction de la clientèle](#), effectué et publié en 2008, illustre que l'engagement de l'Agence à l'égard d'une mentalité de service s'est traduit par une nette amélioration des niveaux de satisfaction des clients depuis que nous avons accepté la responsabilité du portefeuille. Notre deuxième sondage est en cours. Les données recueillies permettront de connaître l'évolution des taux de satisfaction dans les trois dernières années.

Comme nous l'avons déjà mentionné, le rapport sur le rendement du portefeuille compare le statut de nos clients et les résultats de 2010 avec ceux atteints auparavant. Dans la plupart des sections de ce rapport, on utilise 2007 comme année de référence, car c'est la première année pour laquelle l'Agence a obtenu des données exhaustives pour toutes les régions. La question de la conformité est traitée autrement. Parce que les éléments désignés par l'Agence comme des écarts de conformité ont été réévalués en profondeur en 2008, il ne serait pas pertinent d'établir une comparaison avec les résultats de 2007. C'est pourquoi nous comparons le statut de la conformité du portefeuille à la fin de 2010 avec celui à la fin de 2008.

Aperçu du portefeuille de 2010

Faits et chiffres du portefeuille		
Nombre total de coopératives analysées : 511		
Répartition par programme :		
A27/61	53	10 %
A95	311	61 %
PFCH (PHI)	126	25 %
AU, SBL (Î.-P.-É.)*	5	1 %
Multiple	16	3 %
* Exclus des diagrammes se rapportant au programme.		
Distribution par province :		
C.-B.	181	35 %
Alberta	50	10 %
Ontario	270	53 %
Î.-P.-É.	10	2 %
Répartition selon le modèle de gestion :		
Entreprise de gestion	203	40 %
Personnel rémunéré	203	40 %
Comptable rémunéré	70	13 %
Bénévoles seulement	35	7 %

L'examen du rendement du portefeuille de 2010 s'appuie sur des données recueillies dans les 511 Déclarations annuelles de renseignements soumises à l'Agence pour les exercices financiers terminés entre août 2009 et juillet 2010¹ et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2011. Quant aux données analysées de 2007, elles ont trait à l'exercice de la même année ainsi qu'à la période correspondante en 2006-2007. L'Annexe A contient d'autres renseignements sur les données analysées de 2010 et l'utilisation de dollars constants dans le présent rapport.

La répartition selon le programme, la province et le modèle de gestion des 511 coopératives d'habitation qui composent les données analysées de 2010 est représentative de tout le portefeuille de l'Agence. La répartition par région et programme est quasi inchangée par rapport à 2009. On note de légers changements dans la répartition par modèle de gestion, soit une baisse de deux points de pourcentage parmi les coopératives qui emploient leur propre personnel et une hausse de un point dans les catégories Entreprise de gestion et Comptable rémunéré.

Conformité aux accords d'exploitation

L'objectif du programme de gestion de la conformité de l'Agence est de s'assurer que les fonds publics consacrés aux programmes d'habitation coopérative sont utilisés comme prévu et qu'ils sont dûment comptabilisés. L'élément principal de notre programme est l'examen de conformité annuel, mené à la suite de la réception et de la validation de la Déclaration annuelle de renseignements de chaque coopérative.

L'Agence classe les écarts en fonction des critères suivants :

Violation : un non-respect de la conformité à l'accord d'exploitation ou au sauvetage financier qui a une conséquence sur la viabilité de la coopérative à court terme ou qui pourrait faire que les fonds publics dédiés au programme soient mal utilisés ou qu'ils semblent l'être.

1. Tout au long de ce rapport, sauf si le contexte laisse entendre autre chose, « 2010 » se rapporte aux exercices financiers terminés entre le 1^{er} août 2009 et le 31 juillet 2010.

Écart important à la conformité : un manquement à la conformité de l'accord d'exploitation ou au plan de redressement financier qui ne menace pas la viabilité à court terme, mais qui pourrait avoir une conséquence à long terme s'il demeure en suspens. Ce type d'écart n'a pas pour conséquence que les fonds publics dédiés au programme soient mal utilisés ou qu'ils semblent l'être.

Dérogation à la conformité : un écart vis-à-vis l'accord d'exploitation, un sauvetage financier ou les lignes directrices du programme qui n'a aucune conséquence sur la viabilité à court ou à long terme de la coopérative et qui n'a pas pour conséquence que les fonds publics dédiés au programme soient mal utilisés ou qu'ils semblent l'être.

Les objectifs établis pour l'Agence lors de notre entente avec la SCHL servent de référence afin d'améliorer les niveaux de conformité avec les accords d'exploitations de l'ensemble du portefeuille, lesquels sont mesurés de diverses façons :

- **Augmentation des connaissances des programmes au sein du portefeuille, comme en témoigne la hausse des conformités dans le cadre de l'accord d'exploitation.**



À la fin de 2010, 71 % des coopératives d'habitations analysées étaient conformes aux obligations de leur accord d'exploitation. Ce résultat est légèrement plus élevé que celui observé à la fin de 2008 (69 %), et le tableau 1 ci-dessous, qui présente une ventilation des chiffres et pourcentages des coopératives avec des écarts par classification des divisions, rend également compte d'une amélioration sur le plan de la gravité des écarts de conformité. À la fin de l'année 2010, 7 % des coopératives avaient enfreint leurs accords, une diminution de 10 % par rapport à la valeur constatée il y a deux ans. De plus, 9 % d'entre elles présentaient des écarts importants en 2010 (2008 : 14 %). (Comme discuté plus loin dans le présent rapport, on remarque un chevauchement parmi les coopératives dans ces deux catégories.)

Les lecteurs doivent noter que le tableau des écarts par rapport à l'accord d'exploitation tient compte des écarts aux politiques, ce qui entraîne une surreprésentation de l'étendue de la non-conformité à l'accord d'exploitation. Un peu moins de 8 % de tous les écarts en suspens à la fin de 2010 étaient reliés à la politique concernant les revenus d'exploitation nets de la SCHL. L'Agence recommande fortement de se conformer à cette politique, même si ce n'est pas une obligation dans le cadre de l'accord d'exploitation. Quoi qu'il en soit, nous sommes ravis de préciser qu'une baisse du nombre de cas de non-conformité à la politique par les clients a été constatée (2010 : 21; 2008 : 27).

Aux fins du présent examen et dans le but de faciliter les comparaisons, certains écarts d'exploitation documentés dans le rapport de 2008 ont été reclassés afin d'être conformes au système de classification actuel de l'Agence.

Tableau n° 1 : Coopératives pas entièrement conformes à leur accord				
	Nombre de coopératives		Pourcentage du portefeuille*	
	2008	2010	2008	2010
Nombre total de clients qui ne sont pas entièrement conformes à leur accord	155	147	31 %	29 %
Nombre de coopératives en situation de violation de leur accord	49	34	10 %	7 %
Nombre de coopératives ayant des écarts importants	68	47	14 %	9 %
Nombre de coopératives ayant des dérogations	98	106	19 %	21 %

* Pourcentage de coopératives analysées montrant un écart de cette catégorie.

Il serait pertinent d'ajouter que certains clients ne sont pas conformes à plus d'une obligation, avec plusieurs écarts allant de la violation grave à une simple dérogation, et que, par conséquent, un même client peut se retrouver dans plusieurs des catégories énumérées ci-dessus.

Ainsi l'examen côte à côte des tableau 1 et tableau 2 : Écarts à la conformité par type révèle que 269 écarts sont liés à 147 coopératives. Le nombre total d'écarts dans chaque catégorie dépasse le nombre de coopératives ayant des écarts de cette gravité.

- **Niveaux stables et améliorés avec le temps de conformité aux accords d'exploitation au sein du portefeuille, comme en témoigne le déclin dans le nombre de violations des accords d'exploitations et des écarts importants à la conformité.**



Comme le montre le tableau 2 ci-dessus, les violations à un accord ont chuté de 59 à la fin de 2008 et à 51 à la fin de 2010. Le nombre total combiné de violations et d'écarts importants a diminué, passant de 134 en 2008 à 123 en 2010.

Tableau n° 2 : Écarts à la conformité par type
(Énumérés par fréquence d'incidence en 2010)

	2008	2010
Violations		
Violations des fonds de subventions excédentaires (remboursement de l'excédent de l'aide assujettie au contrôle du revenu, affectation des gains)	17	19
Retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire	13	7
Rapprochement de l'AACR avec plus de trois mois de retard	12	6
Pourcentage requis de membres subventionnés non atteint pendant deux années consécutives	6	6
Déclaration annuelle de renseignements avec plus de trois mois de retard	4	5
États financiers vérifiés avec plus de trois mois de retard	5	4
Retard dans le paiement des impôts fonciers	2	2
Vérification des revenus	0	1
Fixation des frais de logement subventionnés	0	1
Nombre total de violations	59	51
Écarts importants		
Écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement (taux de contribution, financement, placements permis, dépenses des fonds sur des éléments inéligibles)	67	58
Non-vérification des revenus aux intervalles requis	6	12
Autre	2	2
Nombre total d'écarts importants	75	72
Dérogations		
Écarts vis-à-vis la réserve de remplacement (affectation des gains, dépenses à même le Fonds pour des éléments admissibles sans avoir obtenu une autorisation préalable)	11	53
Non-respect de la politique concernant les revenus nets d'exploitation	27	21
États financiers vérifiés avec moins de trois mois de retard	18	16
Rapprochement de l'AACR avec moins de trois mois de retard	17	12
Déclaration annuelle de renseignements avec moins de trois mois de retard	11	8
Non-vérification des revenus aux intervalles requis	0	8
Contributions au Fonds de sécurité d'occupation non versées en totalité	11	7
Différences de financement à la réserve de fonds à l'aide de subventions excédentaires (placements permis, financement)	14	6
Autre	0	5
Erreurs de fixation des frais de logement subventionnés	8	4
Non-respect des plafonds de revenus/limites d'arrivées et de départs	5	3
Aide de supplément au loyer (vérification des revenus et fixation des frais de logement subventionnés)	0	3
Nombre total de dérogations	122	146
Total des écarts et des violations	256	269

Note : Certains écarts de 2008 ont été reclassés pour qu'ils soient conformes au système de classification actuel de l'Agence.

- ❑ **Moins de coopératives du portefeuille manquent à leurs obligations financières, comme en témoigne la baisse des cas de retard dans le paiement des impôts fonciers et du prêt hypothécaire.**



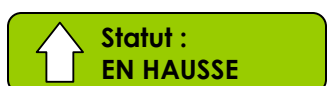
À la fin de l'année 2010, l'Agence avait sept coopératives avec des retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire, une forte diminution par rapport aux treize répertoriées en 2008.

Profil de risque du portefeuille

Chaque année, l'Agence effectue une évaluation des risques exhaustive de chaque coopérative de son portefeuille. À la suite de l'examen, nous attribuons une cote de risque composite qui reflète notre évaluation de la viabilité actuelle et des perspectives de la coopérative, en nous fondant sur des évaluations distinctes de la stabilité financière, du rendement financier actuel et de l'état des lieux. Ces éléments sont évalués à la lumière des conditions du marché et d'autres facteurs de risque, comme le fait que la réserve de remplacement d'immobilisations de la coopérative soit bien garnie ou non. Même si elle est fortement influencée par les résultats des tests standardisés effectués pour chacun des clients, en définitive, la cote est fondée sur un jugement. S'il y a lieu, nous rajusterons la cote au cours de l'année en fonction des développements externes ou des mesures prises par la coopérative. Les cotes de risque possibles sont : faible, modérée, supérieure à la moyenne et élevée. Ces cotes sont définies à l'Annexe B : Définitions des cotes de risque composite.

Cinq indicateurs de réussite élaborés lors du renouvellement de l'accord de l'Agence avec la SCHL sont liés au profil de risque du portefeuille :

- ❑ **Augmentation de la sensibilité des coopératives à l'égard de leur rendement, comme en témoigne une amélioration générale du profil de risque du portefeuille.**



Le diagramme ci-dessous compare la distribution de la cote de risque composite au 31 décembre 2010 aux cotes de la fin de l'année 2007. Dans l'ensemble, on note une amélioration mesurable du profil de risque du portefeuille au cours des trois dernières années : alors que les coopératives affichant une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée composaient 62 % de notre portefeuille à la fin de 2007, cette proportion est en baisse de 6 points trois ans plus tard et se chiffre à 56 %. Cela, malgré une lente augmentation de la proportion de coopératives avec une cote de risque composite élevée au cours de la période, qui est passée de 15 % en 2007 à 16 % en 2009, avant d'atteindre 17 % en 2010. À l'autre extrémité, le nombre de clients ayant une cote de risque composite faible a atteint 11 % à la fin de 2010, une valeur supérieure aux proportions de 1 % en 2009 et de 4 % en 2007.

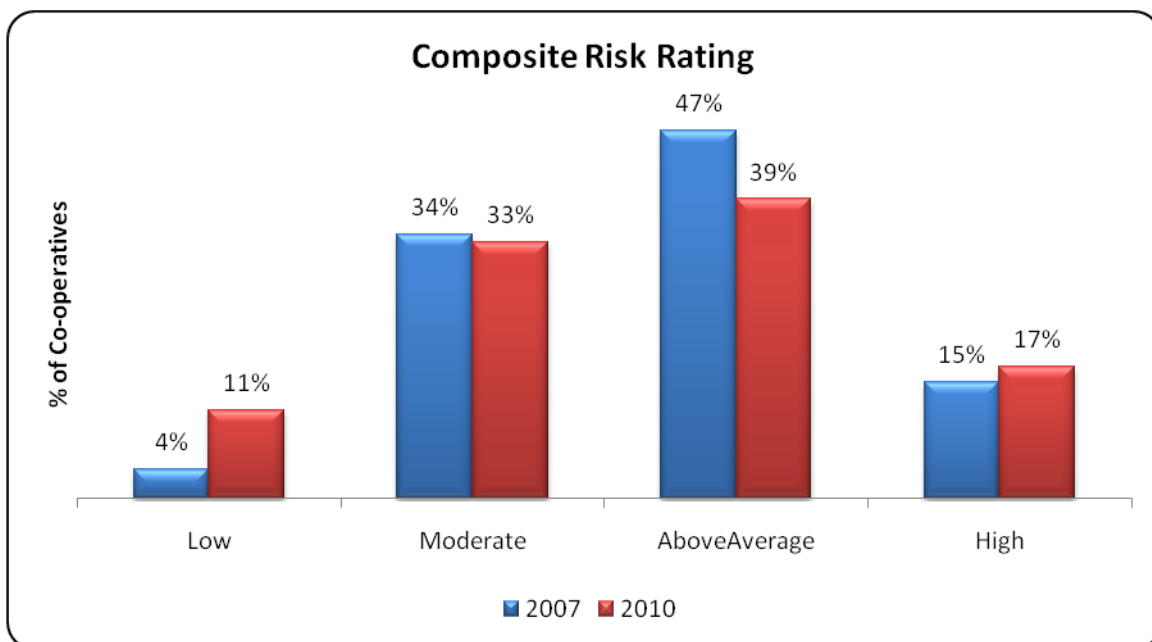


Diagramme n° 1

Ces trois dernières années, l'arrivée de coopératives qui étaient initialement retenues par la SCHL à cause de la mise en œuvre d'un sauvetage financier a tiré vers le bas l'amélioration du profil de risque du portefeuille. Depuis 2007, 43 nouveaux clients ont joint l'Agence, faisant augmenter le portefeuille de près de 9 %. Des 36 nouveaux clients que nous avons été en mesure d'évaluer avant la fin de 2010, 33 (ou 92 %) se sont vu attribuer une cote de risque composite élevée ou supérieure à la moyenne. Nous tenons à souligner toutefois que plus du tiers des coopératives ayant obtenu au départ une cote de risque composite élevée s'est par la suite retrouvé dans la catégorie Supérieure à la moyenne, et de ce nombre, une coopérative figure maintenant dans la catégorie Faible.

- **Amélioration du profil de risque global du portefeuille, comme en témoigne la baisse du nombre de coopératives cotées élevé et un nombre stable ou croissant de coopératives cotées faible ou modéré.**



Les résultats relatifs à cet indicateur de rendement sont variés. Ces trois dernières années, il y a eu des changements significatifs au sein du portefeuille, alors que seulement 49 % des clients de l'Agence ont conservé la même cote à la fin de 2010 comparativement à la fin de 2007. De fait, 21 % de nos clients ont vu leur cote s'améliorer pendant la période de trois ans alors que 20 % l'ont vu fléchir. La proportion de coopératives affichant une cote de risque composite élevée a crû de 1 % par an dans les deux dernières années et se chiffre maintenant à 17, comparativement à 14 il y a trois ans. Par contre, on observe durant la période triennale depuis 2007 une augmentation de sept points de pourcentage du nombre de coopératives ayant une cote de risque modérée et une diminution de huit points pour celles ayant une cote supérieure à la moyenne.

- **Augmentation du pourcentage des coopératives n'atteignant pas leurs résultats, comme démontré par le système d'évaluation du risque, qui ne sont pas visées par une entente de sauvetage financier, qui ont vu une amélioration de leur santé financière sans ajout de fonds en provenance de l'assurance de la SCHL ou d'aide supplémentaire (« n'atteignant pas leurs résultats » et « santé financière » sont définis, respectivement, par une cote de mauvaise pour l'un des indicateurs de revenu net ou de liquidité, ou de passable sur les deux et une cote de passable sur les deux indicateurs de revenu net ou de liquidité et sans aucun paiement en retard pour le prêt hypothécaire ou les impôts fonciers)**



Nous étions d'avis l'an dernier qu'il était trop tôt pour déclarer des résultats concernant cet indicateur, et nous précisons que les changements observés sur une échelle de temps de deux ans dans les cotes des indicateurs individuels ne représentaient pas nécessairement une tendance soutenue. Cette année, notre analyse des données fait état de ce qui suit : chaque année depuis 2007, 75 % des coopératives qui ont présenté une déclaration ont été conformes à la définition de santé financière. (Deux critères doivent être respectés : obtenir au moins la cote passable pour les deux indicateurs de revenu net et de liquidité et n'avoir aucun paiement en retard pour le prêt hypothécaire ou les impôts fonciers.) D'une année à l'autre, environ 12 % des clients du portefeuille voient leur statut changer à cet égard; la moitié d'entre eux accède donc à une catégorie supérieure, tandis que l'autre moitié passe à une catégorie inférieure. Si l'on observe les changements de statut parmi les coopératives n'atteignant pas leurs résultats et qui n'ont pas de plan de redressement en place, comme définies ci-dessus, nous notons que toutes celles qui ont vu leur santé financière s'améliorer jusqu'à présent n'ont pas eu recours à de l'aide supplémentaire ou à un ajout de fonds en provenance de l'assurance de la SCHL. Si la période observée est de trois ans, nous constatons que des 34 clients dont la santé financière s'est améliorée en 2010 par rapport à celle de 2007, une seule coopérative a eu besoin de l'aide de la SCHL pour retrouver sa santé financière.

Il est encore trop tôt selon nous pour crier victoire en ce qui a trait à cet indicateur. Au fil du temps, il sera possible d'élargir notre analyse et de déterminer si une tendance se dessine. Comme nous l'avons fait dans le rapport précédent, nous souhaitons attirer l'attention sur deux facteurs, qui, d'après nous, auront un effet important sur le rendement à long terme par rapport à cet indicateur : les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations et le potentiel d'augmentation des revenus bruts de nos clients. L'Agence appuie grandement la croissance sur ces deux plans, avec des résultats probants : comme abordée plus tard dans le présent rapport, la croissance des contributions à la réserve de remplacement des immobilisations est supérieure à l'inflation depuis plusieurs années déjà, tandis qu'un moins grand nombre de coopératives abaissent leurs droits d'occupation ou les maintiennent, la plupart choisissant plutôt de les augmenter à un taux supérieur à celui de l'inflation générale.

- **Amélioration de la santé financière du portefeuille, telle qu'indiquée par une hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de liquidité détenant une cote bon ou excellent, et une hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de revenu net détenant une cote bon ou excellent.**



Le rendement par rapport à cet indicateur s'est amélioré depuis 2009, alors que nous jugions qu'il se détériorait. Selon les résultats de 2010, nous constatons que la proportion du portefeuille ayant un bon ratio de liquidité est restée stable dans les trois dernières années, passant de 79 % des coopératives analysées en 2007 à 78 % en 2010. Durant la même période, la proportion de coopératives présentant un excellent ratio de revenu net a fléchi, passant de 70 % à 58 %. Ce résultat apparent est décevant; il faut toutefois souligner que lorsque nous avons amélioré notre modèle d'évaluation des risques en 2010, nous avons adopté des seuils plus modérés pour le ratio de revenu net. Si on recalcule l'ensemble des résultats au moyen des nouveaux seuils, la proportion des clients qui affichent un bon ou un excellent ratio de revenu net est stable, car il a fléchi d'un seul point de 2007 à 2010, passant de 56 % à 55 %. Durant cette période, le ratio médian a affiché une baisse, passant de 0,85 en 2007 à 0,81 en 2010, ce qui est malgré tout une bonne cote. De fortes augmentations du coût de remplacement assuré pour les propriétés de nos clients ont, en grande partie, entraîné ce déclin, car c'est cette valeur qui est utilisée dans le calcul de l'indicateur.

La diminution de la proportion de coopératives affichant un bon ou un excellent ratio de liquidité (qui est passée de 79 % à 78 %) découle en partie de l'ajout, au cours de la période, de clients initialement retenus par la SCHL à cause de la mise en œuvre d'un sauvetage financier et transférés par la suite à l'Agence : très peu de ces coopératives avaient un bon ratio de liquidité au moment du transfert. En dépit de cette influence, la valeur médiane du ratio de liquidité est passée de 9,2 à 9,9, une cote excellente.

Si l'on examine la question des clients qui ont une cote bonne ou excellente pour les deux indicateurs, une donnée non révélée par la mesure de rendement précédente, nous observons que ce groupe, qui représentait 63 % des coopératives analysées en 2007, ne constitue désormais que 51 % d'entre elles en 2010, comme l'illustre le diagramme suivant :

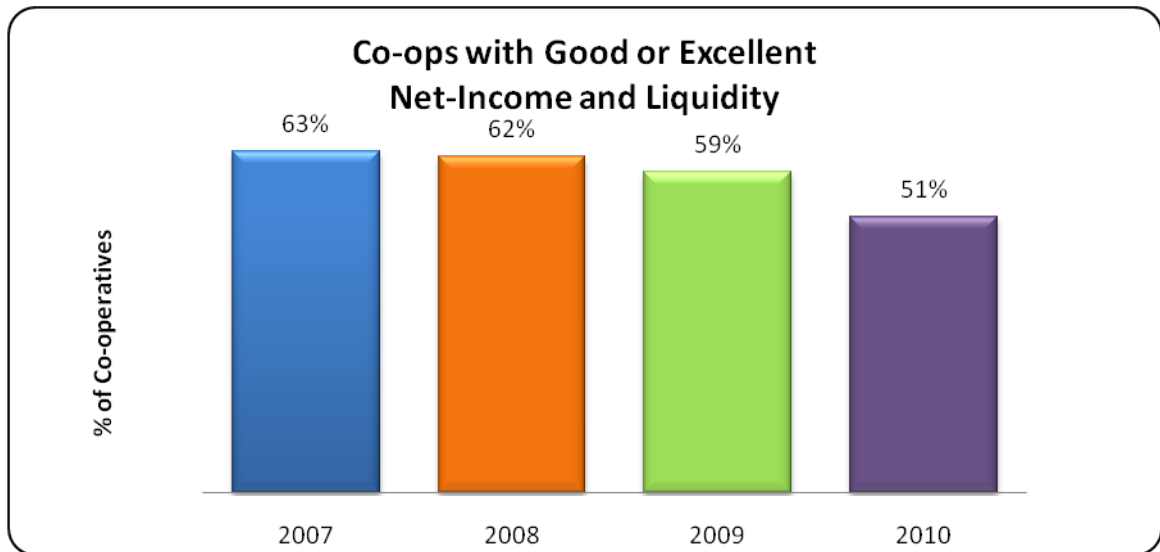


Diagramme n° 22

Toutefois, lorsqu'on recalcule les anciens résultats au moyen des nouveaux seuils de ratio de revenu net, la proportion de clients qui obtiennent un bon ou excellent indicateur de revenu net et de liquidité affiche une baisse de seulement 4 points, passant de 51 % à 47 %.

- **Amélioration des conditions matérielles du parc immobilier, comme le prouve le nombre croissant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est bonne ou excellente et le nombre décroissant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est mauvaise.**



On note une légère amélioration, bien que mesurable, de la cote de l'état des lieux dans l'ensemble du portefeuille au cours des trois dernières années. En 2010, 82 % des coopératives ont obtenu une évaluation positive (cote bonne ou excellente) en ce qui a trait à l'état de leur propriété comparativement à 77 % trois ans plus tôt. Parallèlement, la proportion de coopératives dont l'état des lieux a été jugé passable est passée de 22 % en 2007 à 17 % en 2010, tandis que 1 % des coopératives ont obtenu la cote mauvaise sur ce plan, tant en 2007 qu'en 2010. Si l'on tient compte du fait qu'il est souvent nécessaire d'effectuer plus d'entretien et de réparations d'immobilisations sur les propriétés vieillissantes, ce résultat est plus impressionnant qu'il n'y paraît.



Diagramme n° 3

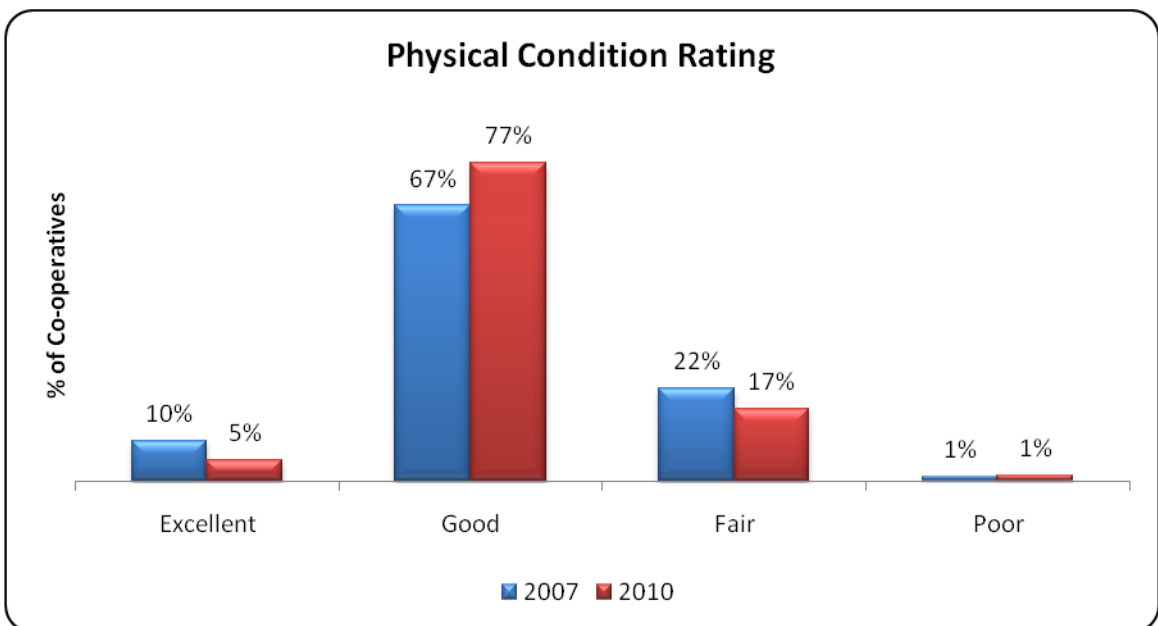


Diagramme n° 4 :

Le déclin observé par rapport à 2007 quant à la proportion de coopératives dont l'état des lieux est jugé excellent s'explique peut-être par le vieillissement du portefeuille. Cela étant dit, il est bon de souligner que cette proportion atteignait tout juste 2 % il y a un an. L'amélioration est peut-être attribuable à des travaux d'immobilisation importants entrepris grâce à l'octroi de fonds au titre du premier volet du Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux du gouvernement fédéral. Si tel est le cas, nos deux prochains rapports devraient rendre compte d'une amélioration de l'état du portefeuille. L'Agence inspecte habituellement chacune des coopératives une fois tous les deux ans, période au cours de laquelle l'initiative était en vigueur.

Selon le moment des travaux d'immobilisation et de la date de notre inspection, il se peut que nous ne constatons l'amélioration de l'état des lieux qu'en 2012.

Rendement d'exploitation des clients

En vertu de l'entente avec la SCHL, il y a trois indicateurs de succès en lien avec un meilleur rendement d'exploitation des coopératives du portefeuille. Le troisième indicateur, soit l'augmentation de la santé financière du portefeuille, comme en témoigne l'augmentation du pourcentage de coopératives ayant des réserves de remplacement pleinement financées, sera abordé plus tard dans le présent document. Les deux autres indicateurs sont les suivants :

- **Utilisation rentable de l'aide assujettie au contrôle du revenu résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation**



Comme révélé dans l'analyse du prochain indicateur, on a constaté une baisse des arriérés de loyer, des créances irrécouvrables et des pertes d'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille durant la période de 2007 à 2010. La réduction des pertes de revenus témoigne du rendement opérationnel et, toutes choses étant égales par ailleurs, occasionne une meilleure utilisation de l'aide assujettie au contrôle du revenu étant donné que le besoin d'augmenter les droits d'occupation diminue. Si l'on se penche sur les fonds relatifs au loyer proportionné au revenu selon un point de vue contraire, nous notons l'insistance de l'Agence à voir les coopératives augmenter les droits d'occupation facturés à leurs membres afin d'accroître les réserves de remplacement des immobilisations, ou de contrebalancer les pertes d'exploitation, dans les secteurs touchés. (Par contre, de telles augmentations de droits d'occupation, à long terme, offriront des avantages au portefeuille sous forme d'amélioration de la santé financière et une diminution du risque.) En tenant compte de ces deux tendances contraires, nous estimons que le portefeuille est stable par rapport à cet indicateur, même s'il est évident que sans l'amélioration du rendement opérationnel mentionnée ci-dessus, il aurait été encore plus nécessaire d'augmenter les droits d'occupation.

- **Amélioration des pratiques de gestion, comme le prouve la diminution des arriérés des droits d'occupation et des dépenses associées aux créances, des pertes d'inoccupation et toute autre mesure pertinente.**

Le statut de cet indicateur est examiné dans chacune des sections qui traitent des éléments spécifiques en lien avec la bonne gestion.

Arriérés des droits d'occupation et dépenses associées aux créances



Dans l'ensemble du portefeuille, nous avons remarqué un déclin entre 2007 et 2010 du total combiné des arriérés et des créances irrécouvrables par unité, mesuré en tant que pourcentage du montant total facturé aux occupants des coopératives d'habitation au cours de l'année. Même si le ratio médian a peu bougé de 2007 à 2009 et est resté stable en 2010 (2007 : 0,9 %; 2009 et 2010 : 0,8 %), pour constater une amélioration importante, il faut examiner la hausse de la proportion des clients de l'Agence ayant un ratio de 1,5 % ou moins (deux tiers du portefeuille en 2010, en hausse de 5 points depuis 2007) ou la proportion à la baisse de clients avec des arriérés et des créances irrécouvrables dont le pourcentage de redressement net est de 3 % ou plus, qui a diminué de 6 points depuis 2007 (29 %) et de 2 points depuis 2009.

Le total combiné en argent par unité d'arriérés et de créances irrécouvrables a aussi fléchi pendant cette période, comme le montre le tableau 3 de la page suivante, alors qu'il est en moyenne 75 \$ par unité.

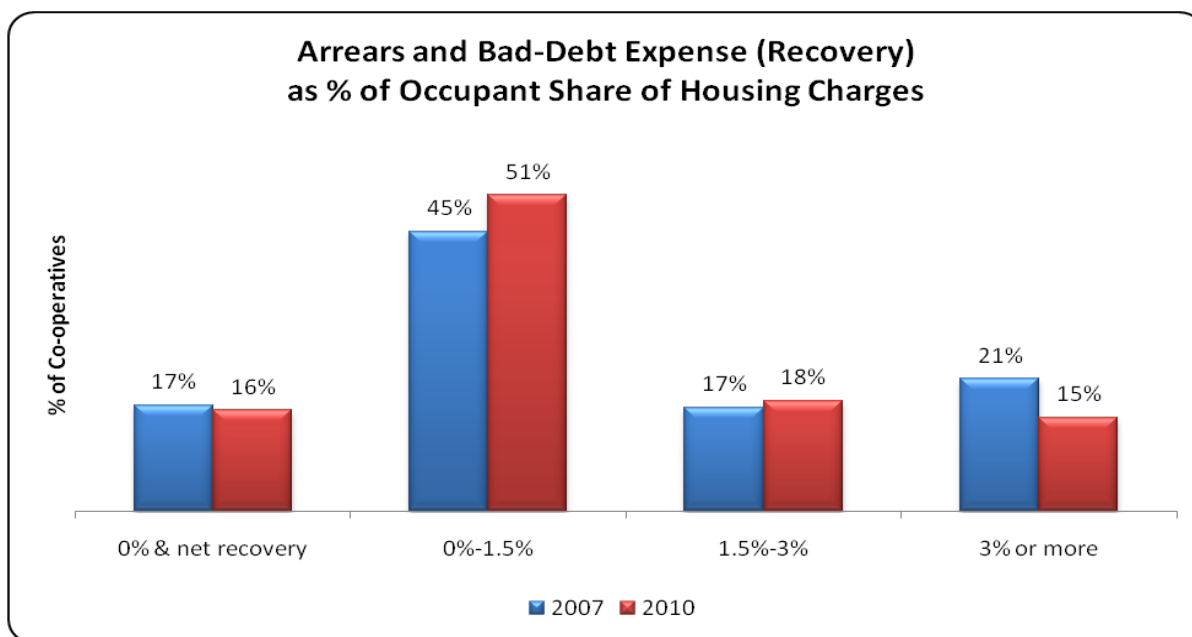


Diagramme n° 5 :

Tableau n° 3 : Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) par unité		
	2007	2010
Médiane	73 \$	65 \$
75 ^e centile	193 \$	158 \$
95 ^e centile	594 \$	515 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2010.

Administrateurs en retard de paiement



Nous continuons de voir une nette réduction du nombre de coopératives dont les administrateurs accusent des retards de paiement. De 2007 à 2010, le nombre de clients qui déclarait un ou plusieurs administrateurs ayant un retard de plus de 100 \$ dans le paiement de ses droits d'occupation à la fin de l'exercice financier de la coopérative a reculé, passant de 139 à 97. Parmi ces clients, le montant médian dû par les administrateurs a chuté, passant de 615 \$ en 2007 à 601 \$ en 2010.

Un tableau précédent a démontré que depuis notre année de référence, soit 2007, les clients font des progrès pour diminuer le taux d'arriérés de loyer et de créances irrécouvrables. Le prochain tableau montre une image différente des coopératives ayant des administrateurs en retard de paiement : le ratio médian pour ce sous-ensemble du portefeuille du total combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation pour tous les occupants est resté essentiellement stable depuis 2007, et il est plus de deux fois supérieur au ratio de 0,8 % signalé pour l'ensemble des clients, et près de quatre fois plus élevé que le ratio de 0,6 % (valeur arrondie) des coopératives dont les administrateurs n'accusent pas de retard de paiement. La valeur maximale déclarée est la même que celle de la coopérative abordée plus tôt. Nous sommes ravis de mentionner que l'administrateur de cette coopérative n'a plus de paiement en retard.

Tableau n° 4 : Administrateurs en retard de paiement à la fin de l'exercice		
	2007	2010
Nombre de clients signalant des administrateurs en retard de paiement	139	97
% du portefeuille	28 %	19 %
Montant moyen des arriérés par administrateur endetté : médiane des données analysées.	615 \$	601 \$
Montant moyen des arriérés par administrateur endetté : maximum des données analysées.	8 250 \$	10 388 \$
Le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation (coopératives ayant des administrateurs avec des arriérés).	2,0 %	2,0 %
Le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation (coopératives qui n'ont pas d'administrateurs avec des arriérés).	0,6 %	0,6 %
Le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation (ensemble des données analysées).	0,9 %	0,8 %

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2010.

Pertes d'inoccupation



Si elles ne sont pas contrôlées, les pertes d'inoccupation vont considérablement tirer vers le bas les revenus d'une coopérative et elles représentent habituellement la plus importante source de perte de revenus. C'est pourquoi le présent rapport aborde longuement cette question. L'an dernier, nous avons souligné l'amélioration du rendement du portefeuille de l'Agence à cet égard par rapport aux données de 2007, qui est l'année de référence. Même si les résultats de 2010 ont été quelque peu inférieurs à ceux de 2009, ils sont néanmoins nettement mieux que ceux de 2007.

Si l'on analyse les pertes annuelles d'inoccupation par unité, nous remarquons que la proportion de clients ayant absorbé des pertes de 250 \$ ou plus par unité est la même que celle de 2009, soit 12 %, une valeur inférieure au taux de 15 % déclaré en 2007. Inversement, la proportion des coopératives n'ayant eu aucune perte liée à l'inoccupation, qui était de 27 % pour l'ensemble du portefeuille en 2007, a fléchi à 25 % cette année, après s'être hissée à 30 % en 2009.

Comme le diagramme 5 l'illustre, la médiane des pertes d'occupation en 2007 était de 34 \$ par unité, par année. Cette médiane a augmenté à 38 \$ par unité, par année en 2010, après avoir chuté à 28 \$ en 2009. L'évolution des taux d'inoccupation aux centiles les plus élevés fait état de la même tendance : importante amélioration de 2007 à 2010, mais taux supérieurs à ceux de 2009. À titre d'exemple, 15 coopératives ont déclaré des pertes d'inoccupation de plus de 1 000 \$ par unité, par année en 2007, contre 7 en 2009 et 10 en 2010.

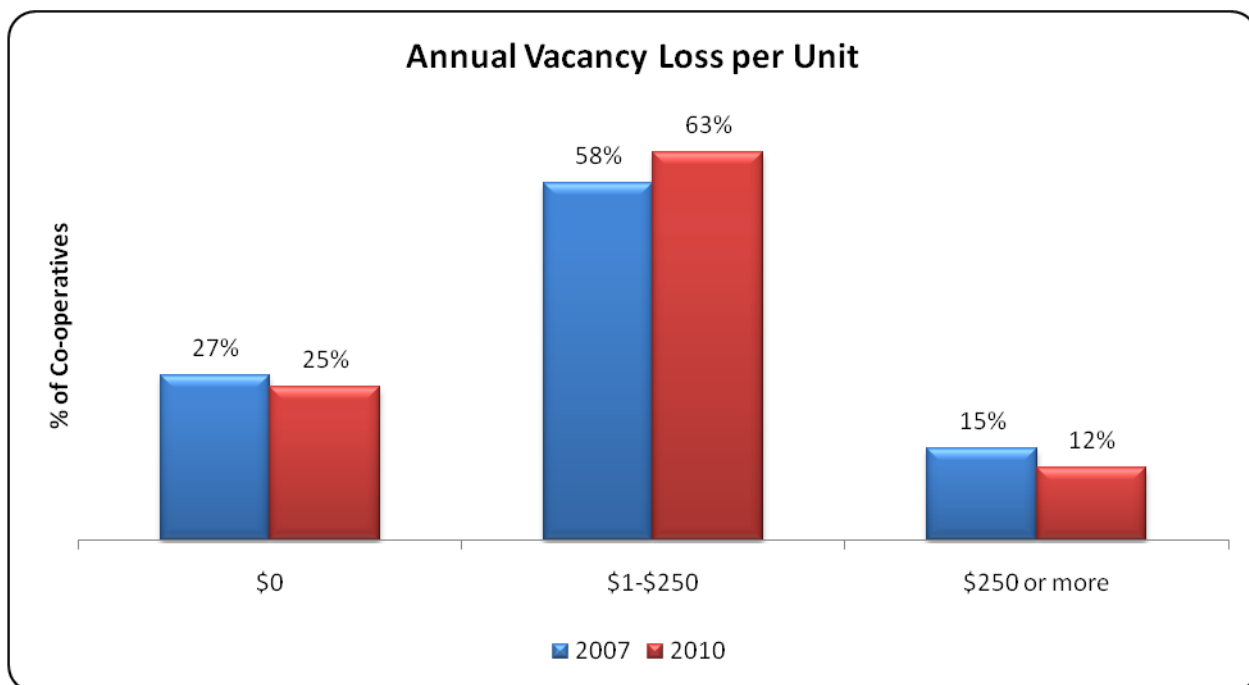


Diagramme n° 6 :

Tableau n° 5 : Pertes annuelles d'inoccupation par unité		
	2007	2010
Médiane	34 \$	38 \$
75 ^e centile	136 \$	124 \$
95 ^e centile	711 \$	536 \$
Deuxièmes plus grandes	2 986 \$	2 053 \$
Maximum	3 712 \$	5 463 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés par rapport aux dollars de 2010.

Il est aussi possible de mesurer les pertes d'inoccupation comme un pourcentage des droits d'occupation bruts possibles. Il y a aussi eu une amélioration de cet aspect : même si pour l'ensemble du portefeuille la proportion de coopératives n'ayant aucune perte liée à l'inoccupation a baissé, passant de 27 % en 2007 à 25 % en 2010, la proportion de coopératives dont les pertes d'inoccupation représentaient 2 % ou moins de leurs droits d'occupation bruts possibles a augmenté légèrement, passant de 81 % à 83 % (2009 : 84 %). Par ailleurs, les coopératives dont les pertes d'inoccupation représentaient 3 % ou plus de leurs droits d'occupation bruts possibles a diminué, passant de 14 % en 2007 à 10 % en 2010 (2009 : 11 %). Si l'on tient compte de la détérioration des marchés locatifs qui sera abordée plus loin dans le présent rapport, l'amélioration du portefeuille de l'Agence à l'égard de cet indicateur constitue en soi un exploit.

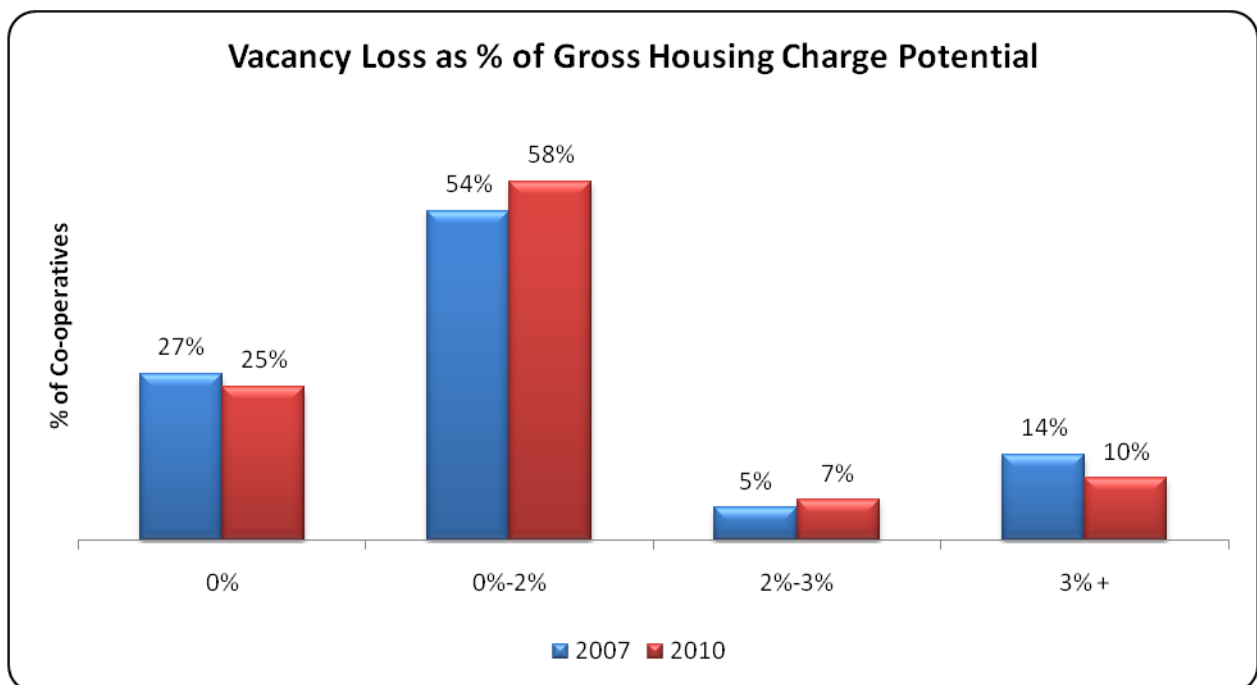


Diagramme n° 7 :

Même si les taux d'inoccupation sont clairement influencés par les conditions du marché locatif local, un signe de bonne gestion d'une coopérative est qu'elle réussit mieux que ses pairs en périodes difficiles. Nous sommes de nouveau ravis de souligner qu'une forte proportion des clients de l'Agence a obtenu un meilleur rendement que leur marché locatif local.

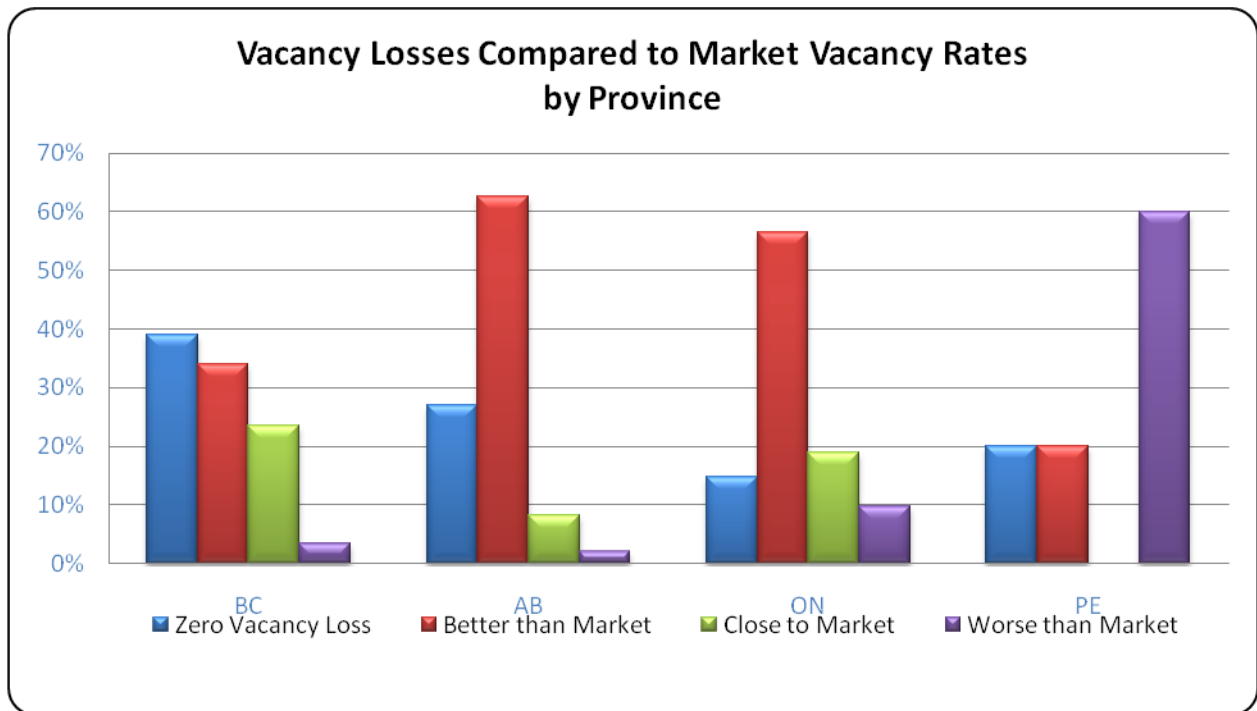


Diagramme n° 8 :

À l'échelle du portefeuille, la grande majorité des clients de l'Agence ont connu un rendement aussi satisfaisant que celui du marché environnant ou un rendement supérieur, mais il existe de grands écarts d'une région à l'autre. Comme en 2009, c'est la Colombie-Britannique qui est la province avec la proportion la plus élevée de coopératives sans perte d'inoccupation, alors que l'Alberta vient au deuxième rang, en plus d'avoir la plus faible proportion de coopératives ayant des pertes d'inoccupation supérieures à la moyenne du marché. Même si elles ont obtenu un meilleur rendement que le marché aussi souvent que leurs homologues en Colombie-Britannique, les coopératives de l'Ontario ont eu plus de difficulté à éliminer complètement les pertes d'inoccupation, en raison peut-être de leurs marchés locatifs plus faibles. Une plus grande proportion de coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard a connu un rendement inférieur à celui du marché.²

2. La portion de coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard dans les données analysées est très faible et ces résultats peuvent varier grandement d'une année à l'autre.

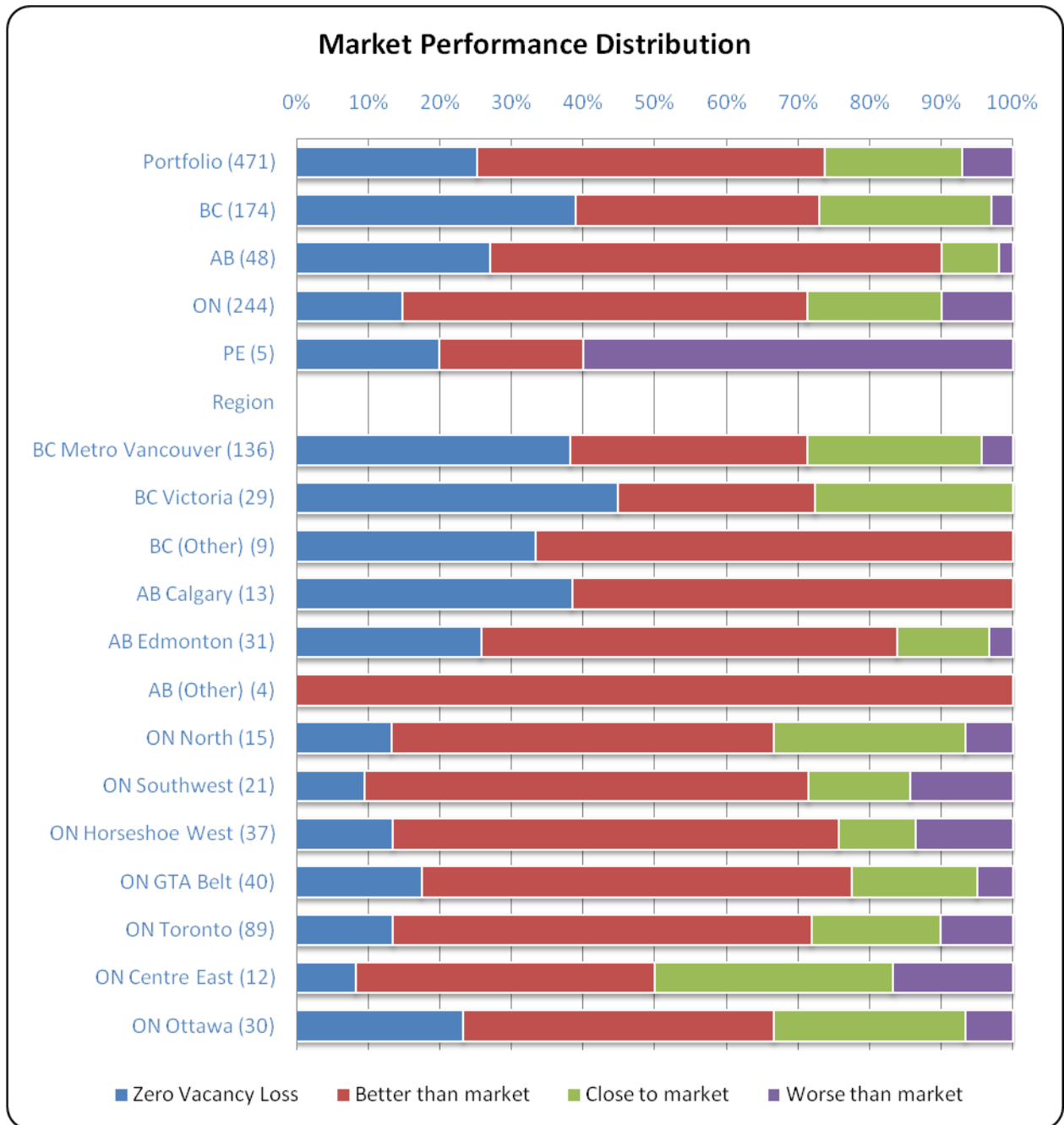


Diagramme n° 9

Le diagramme n° 9 indique que 25 % des coopératives n'ont déclaré aucune perte d'inoccupation en 2010, alors que 48 % ont eu certaines pertes d'inoccupation, mais ont tout de même un meilleur rendement que le marché dans leur région et finalement un autre 19 % ont subi des pertes tout juste en dessous ou au dessus du taux d'inoccupation du marché. Seulement 8 % des coopératives du portefeuille ont déclaré des pertes d'inoccupation supérieures au marché, une baisse par rapport à la proportion de 10 % de 2009. On a noté des améliorations dans ce domaine chez l'ensemble des provinces, sauf dans l'Île-du-Prince-Édouard, alors que 3 des 5 coopératives de la province ont déclaré des pertes supérieures au taux actuel du marché.

De plus, le tableau illustre le rendement des clients de l'Agence par rapport au marché dans chacune des 14 sous-régions, ce qui fait apparaître des différences parmi ceux-ci. (Il est recommandé d'interpréter avec une certaine prudence les résultats pour les régions qui ont peu de coopératives.)

En nous appuyant sur les données présentées dans les rapports sur le marché locatif de la SCHL, nous avons calculé le taux d'inoccupation du marché pondéré de chacune de ces sous-régions qui tient compte de la diversité des unités des clients de l'Agence dans le secteur. Dans le tableau ci-dessous, les sous-régions sont réparties sous l'un des trois types de marché en fonction des taux pondérés suivants : taux d'inoccupation faible (taux d'inoccupation du marché inférieur à 1 %); taux d'inoccupation modéré (taux situé entre 1 % et 3 %) et taux d'inoccupation élevé (taux de 3 % ou plus).

Tableau n° 6 : Taux d'inoccupation du marché pondéré selon le type de marché			
Taux d'inoccupation du marché*	Marchés au taux d'inoccupation faible	Marchés au taux d'inoccupation modéré	Marchés au taux d'inoccupation élevé
C.-B. Vancouver métropolitain		2,6	
C.-B. Victoria	1,5		
C.-B. Autre			7,2
Alb. Calgary			5,9
Alb. Edmonton			3,7
Alb. Autre			8,9
Ont. Nord		2,9	
Ont. Sud-ouest			8,3
Ont. « Horseshoe » Ouest			3,5
Ont. Région du Grand Toronto**			3,7
Ont. Toronto		2,7	
Ont. Centre-est		3,0	
Ont. Ottawa			3,7
Î.-P.-É.		2,8	

* Pondéré pour tenir compte de la diversité des unités du portefeuille de l'Agence dans la sous-région.

** La région du Grand Toronto, sauf la ville de Toronto.

Enfin, nous avons déterminé la moyenne des pertes d'inoccupation des coopératives pour chaque type de marché et nous l'avons comparée à la moyenne pondérée du taux d'inoccupation du marché. Le tableau 7 qui suit présente les résultats. Les résultats révèlent que, collectivement, les clients de l'Agence de chaque type de marché ont connu un meilleur rendement que le marché tant en 2007 qu'en 2010. Nous remarquons aussi une diminution du pourcentage moyen de pertes d'inoccupation par coopérative de 2007 à 2010.

Tableau n° 7 : Pertes d'inoccupation des coopératives en fonction du taux d'inoccupation selon le marché			
	Marchés au taux d'inoccupation faible	Marchés au taux d'inoccupation modéré	Marchés au taux d'inoccupation élevé
2007			
Répartition des coopératives (en %)	21	49	30
Pertes d'inoccupation moyennes des coopératives (en %)	0,7	1,2	2,2
Répartition des sous-régions	5	5	4
Taux d'inoccupation moyen du marché*	0,8	2,3	4,5
2010			
Répartition des coopératives (en %)	7	59	42
Pertes d'inoccupation moyennes des coopératives (en %)	0,3	1,1	1,5
Répartition des sous-régions	1	5	8
Taux d'inoccupation moyen du marché*	1,5	2,7	4,5

* Pondéré pour tenir compte de la diversité des unités du portefeuille de l'Agence dans la sous-région.

Assurance



Très tôt, l'Agence a déterminé des niveaux et des types d'assurance que, à notre avis, toutes les coopératives d'habitation devraient se procurer, et estimait qu'un manque de protection adéquate représentait un facteur de risque pour leur fonctionnement et même leur survie. Le tableau ci-dessous montre la comparaison entre le nombre des coopératives analysées en 2010 qui ont respecté les normes au moment de la soumission de leur DAR, relativement à 2007. Tout en reconnaissant qu'ils ne peuvent forcer les coopératives à agir, nos gestionnaires des relations sont néanmoins parvenus à convaincre un bon nombre de clients sous-assurés à opter pour une couverture accrue, comme l'illustre nettement le tableau suivant.

Tableau n° 8 : Couverture assurance

Couverture	Proportion de coopératives assurées à la limite conseillée		
	2007	2009	2010
Assurance en valeur à neuf garantie contre l'incendie et autres risques	98 %	99 %	99 %
Perte de la couverture des droits d'occupation	76 %	82 %	85 %
Assurance responsabilité civile	89 %	94 %	96 %
Assurance contre les détournements	78 %	85 %	88 %
Assurance de responsabilité des administrateurs et des dirigeants	93 %	97 %	97 %

Dépenses pour les installations physiques



Le diagramme 10 illustre les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations en 2010, par rapport à 2007. Tout comme dans des rapports précédents, nous avons joint ces deux dépenses dans les installations physiques afin d'avoir une idée plus juste de l'attention que portent les coopératives à l'égard de leur actif principal. Compte tenu de la prévalence des entretiens reportés dans le portefeuille, nous sommes heureux de constater que la proportion de clients de l'Agence dont les dépenses sont au bas de l'échelle (inférieures à 2 000 \$ par unité, par année), qui était de 2 % en 2009, a de nouveau fléchi, alors que la proportion de clients dont les dépenses sont dans la partie supérieure de l'échelle (4 000 \$ ou plus) est en hausse (2009 : 13 %; 2010 : 16 %). Veuillez noter que les montants de 2007 et 2009 ont été indexés en fonction des valeurs de 2010, afin que les données de toutes les années soient présentées en dollars constants.

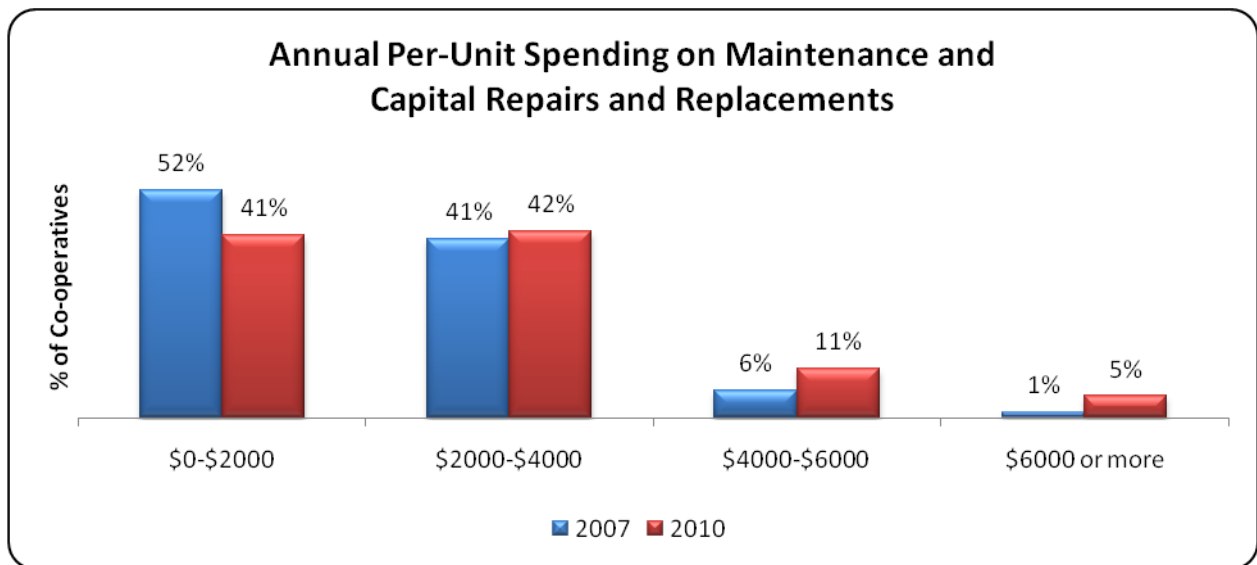


Diagramme n° 10

Le diagramme n° 11 représente les dépenses d'entretien et de réparations sous forme de pourcentage de la valeur de remplacement assurée des bâtiments et de l'équipement de la coopérative. Cette mesure vise à normaliser les données provenant de divers coûts de réparation ou de construction, nous permettant ainsi de comparer les résultats d'année en année, dans l'ensemble du pays et parmi les divers types de bâtiments. Vu de cette façon, il semble que les taux d'investissement dans les installations physiques soient à la baisse.

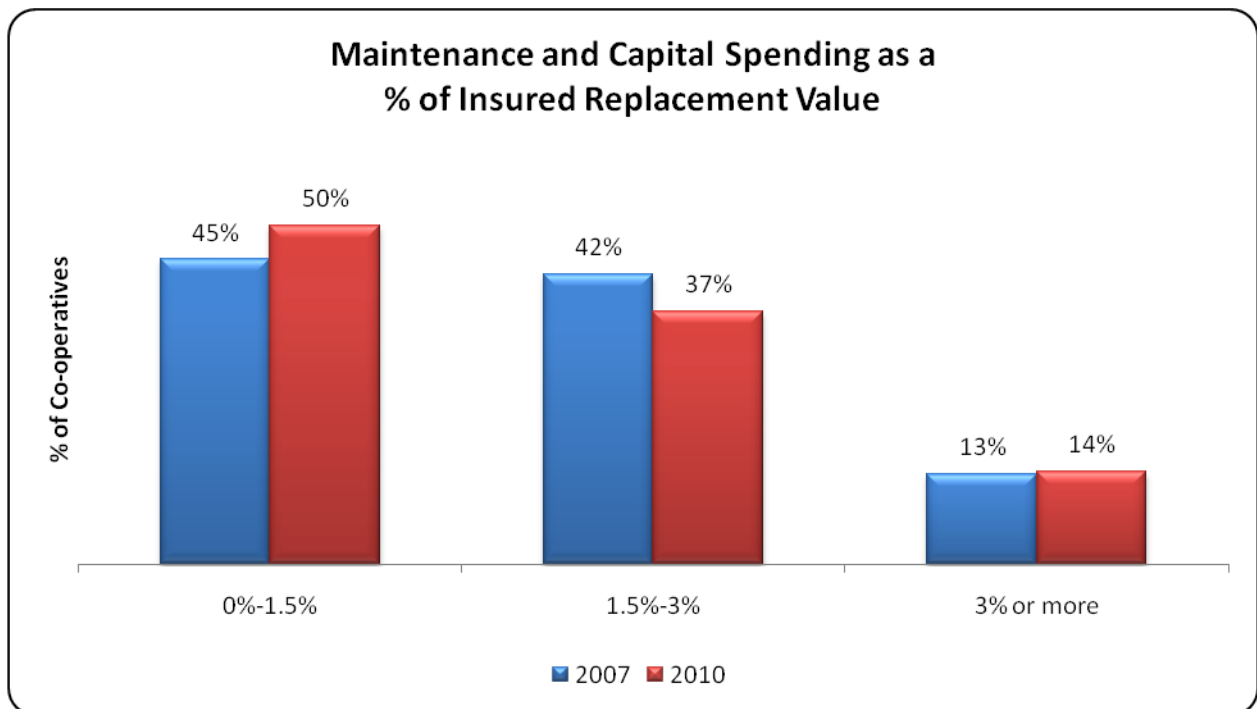


Diagramme n°11 :

Des données de Statistique Canada indiquent qu'après une période de forte inflation, les coûts de construction ont commencé à se stabiliser en 2009, et ont même diminué dans de nombreuses régions. Pendant ce temps, les données de l'Agence montrent que les compagnies d'assurance ont continué

d'augmenter leurs estimations des coûts de remplacement en 2009 et 2010. Dans la mesure où les valeurs de remplacement étaient sous-évaluées en 2007, alors les taux d'intérêt de cette année sont surévalués par rapport à ceux de 2010. La baisse des dépenses sur la propriété relativement aux coûts de reconstruction estimatifs peut par conséquent être plus apparente que réelle. Une analyse plus poussée illustre, en chiffres absolus, que les dépenses engagées par les coopératives analysées à l'égard de leur propriété ont augmenté de 28 % en dollars constants de 2007 à 2010.

- **Augmentation de la santé financière comme le prouve une proportion accrue de coopératives qui possèdent des réserves pour le remplacement d'immobilisations entièrement financées**



Nous sommes ravis de souligner que les coopératives continuent de suivre notre conseil de contribuer davantage à leurs réserves de remplacement des immobilisations. Comme le montre le diagramme 12, les contributions aux réserves de remplacement des immobilisations, y compris des contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation, ont sensiblement augmenté depuis 2007. De 2007 à 2010, la contribution annuelle médiane par unité a augmenté de 37 %, passant de 860 \$ à 1 181 \$ (en dollars constants de 2010). Une analyse de la répartition révèle que 58 % des coopératives ont majoré leur contribution, et que 36 % l'ont augmentée de 500 \$ ou plus par unité.

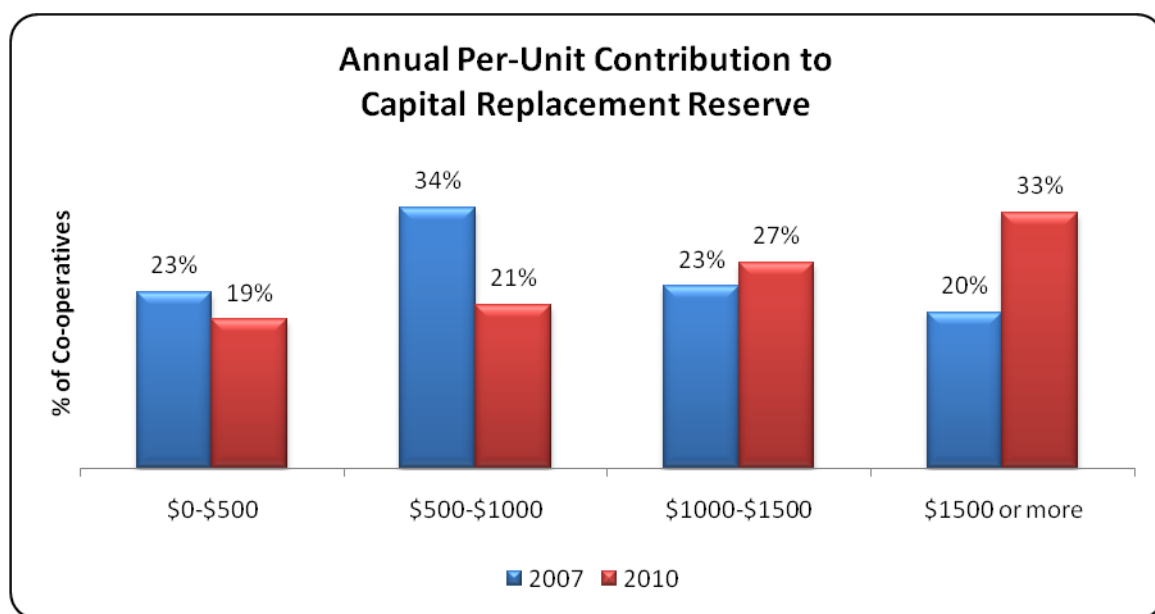


Diagramme n° 12 :

L'Agence utilise l'expression « ratio de reconstitution » pour décrire le rapport entre le montant qu'une coopérative affecte à sa réserve de remplacement des immobilisations sur deux ans et le montant qu'elle en retire. Nous croyons que la capacité manifeste et la volonté de reconstituer cette réserve sont aussi importantes que le solde du fonds de réserve. Comme le montre le diagramme 13, malgré de nettes augmentations de leur taux de contribution au cours des exercices financiers 2009 et 2010, tout juste la moitié des coopératives analysées (53 %) ont prélevé

plus d'argent dans la réserve qu'elles n'y en ont versé. Cela diffère de la situation observée durant les exercices financiers 2008-2009, alors que 57 % des coopératives avaient largement remplacé les fonds prélevés dans la réserve.

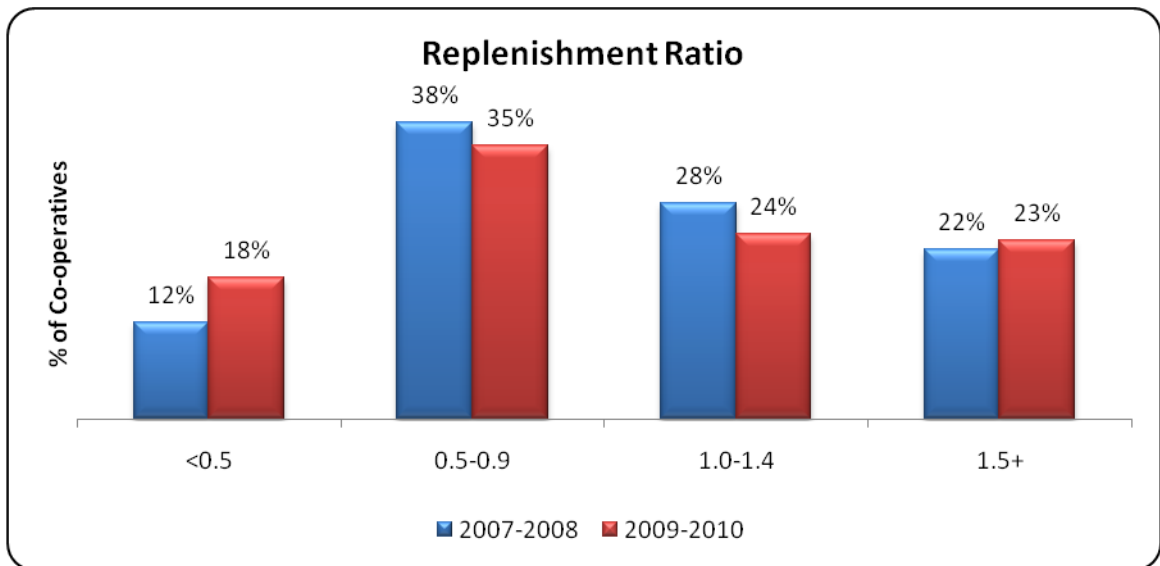


Diagramme n° 13

Si on se demande si les réserves sont pleinement financées, qui est le premier critère de l'indicateur de rendement, nous remarquons que 92 % des clients de l'Agence analysés possédaient des réserves pleinement financées en 2010, une légère hausse par rapport aux 91,2 % en 2007. (Dans ce contexte une réserve est financée si la totalité du passif de la réserve est soutenue par de l'encaisse et des placements.) Malgré tout, le taux médian de financement pour les coopératives dont les réserves n'étaient pas entièrement financées a atteint 54 %, une baisse par rapport au pourcentage de 64 % d'il y a trois ans et de 59 % en 2009.

Regard vers 2011

Comme nous l'avons souligné par le passé dans nos rapports annuels, nous nous attendons dans les années à venir à voir notre santé financière globale et le rendement de notre portefeuille s'améliorer de façon continue, et graduelle, par rapport aux données de l'année de référence, qui est 2007. Malgré un ralentissement ponctuel de nos progrès envers l'atteinte d'un ou plusieurs indicateurs, cette tendance générale s'est dessinée dans les trois dernières années.

Toutefois, plus le temps avance, plus les coûts d'entretien seront élevés, sans compter qu'un nombre accru de réparations et de remplacements d'immobilisations devra être effectué. Nous pouvons aussi nous attendre à voir davantage de pertes d'inoccupation volontaires, alors que les coopératives laisseront les logements inoccupés afin d'y effectuer des travaux de remise en état qui vont au-delà de simples travaux de peinture.

L'Agence entend mener une importante initiative en 2011, à savoir la réalisation d'un sondage auprès des coopératives avec lesquelles nous travaillons afin de connaître quelle est leur satisfaction à l'égard de la qualité de nos services. Les clients devront répondre à une série de questions similaires à celles formulées dans le sondage de 2008 et dans l'enquête de référence de 2005, ce qui nous permettra de comparer les

résultats au fil du temps. L'Agence souhaite savoir si les coopératives tiennent maintenant pour acquise la rapidité du service que nous leur offrons, s'ils en veulent à notre personnel de leur communiquer de mauvaises nouvelles concernant les changements opérationnels à apporter pour améliorer leur santé financière, ou s'ils sont toujours contents de notre service. Nous fournirons des renseignements détaillés sur les résultats du sondage dans le rapport annuel sur les activités et le rendement de l'Agence de 2011.

Nous prévoyons aussi mettre en œuvre un projet pilote en 2011 et 2012 qui sera axé sur notre tant attendu service de données de référence et de pratiques exemplaires. Grâce à une subvention du Secrétariat aux coopératives du gouvernement fédéral, nous serons en mesure de concrétiser nos idées auprès d'un groupe de clients choisis dont le rendement est bon, mais qui pourraient faire encore mieux en tirant profit de nouvelles façons de faire inspirées d'autres coopératives qui réussissent bien.

Enfin, en 2011 et dans les années à venir, nous nous préparons à répondre à un nombre croissant de clients de l'Agence qui feront des demandes de financement par prêt hypothécaire de second rang. Les coopératives sont déjà conscientes, à la lumière des rapports d'évaluation de l'état du bâtiment, que leurs réserves seront insuffisantes pour couvrir les coûts de tous les travaux d'immobilisation qu'ils doivent s'attendre à devoir effectuer sur leur propriété. Nos clients accordent de plus en plus d'importance à la capacité de l'Agence, avec le soutien de partenaires sectoriels, à faciliter le processus visant à trouver un prêteur et à obtenir l'approbation de la SCHL afin de grever la propriété d'une autre hypothèque. Puisque de tels prêts sont maintenant courants, l'ensemble de nos partenariats seront encore plus essentiels.

Annexe A : Données techniques

Les données analysées de 2010

Les renseignements présentés dans ce rapport sont tirés des Déclarations annuelles de renseignements reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2011 pour les exercices financiers terminés entre août 2009 et juillet 2010. Les données ont été organisées par coopératives et par « année à l'étude », p. ex. un seul exercice financier se terminant dans la période précisée ci-dessus. Des valeurs statiques, comme les provinces, ont été jointes aux coopératives et présentées dans un diagramme de coopératives. Les attributs qui peuvent varier d'une année à l'autre, comme le modèle de gestion, ont été assignés sur une base de l'année à l'étude.

Les données analysées proviennent des 529 coopératives clientes. Au 15 janvier 2011, l'Agence a reçu et validé des DAR provenant de 511 coopératives (31 722 logements). Ces coopératives constituent les données analysées de 2010. Les données analysées de 2009 comprennent 504 coopératives avec 30 965 logements tandis que les données analysées de 2008 et de 2007 portent respectivement sur 497 coopératives (30 518 logements) et 498 coopératives (30 572 logements). Parmi les coopératives analysées en 2010 et 2007, 483 sont les mêmes, 28 ont été analysées seulement en 2010 et 15 autres uniquement en 2007.

À cause des caractéristiques particulières des programmes de subventions majorées, le taux de risque de ces coopératives (programmes AU/SBL Î-P-É) n'est pas pertinent dans certaines circonstances. C'est pourquoi nous avons exclu ces cinq coopératives des données analysées lorsque les calculs impliquaient des cotes de risque composite.

Sur les 19 coopératives pour lesquelles nous ne disposons pas de données de 2010 au 15 janvier 2011, 4 avaient une cote de risque composite modérée, 9 avaient une cote supérieure à la moyenne et 6 affichaient une cote élevée. Selon l'Agence, la prise en compte des renseignements de ces coopératives, s'ils avaient été disponibles, dans les données de 2010, n'aurait pas causé d'important changement dans les constatations. Le tableau ci-dessous établit une comparaison entre la distribution réelle des cotes de risque parmi les données analysées en 2010 (exception faite des coopératives qui reçoivent des subventions majorées), et la répartition théorique si les 19 coopératives avaient été incluses, en supposant que leur cote de risque demeure inchangée par rapport à celle de 2009.

Tableau n° 10 : Cote de risque de l'ensemble des données par rapport à l'extrapolation de la cote du portefeuille				
Cote de risque composite	Réelle 2010	%	Théorique	2010
Faible	56	11 %	56	11 %
Modérée	167	33 %	171	32 %
Supérieure à la moyenne	199	39 %	208	40 %
Élevée	83	17 %	89	17 %
Total	505	100 %	524	100 %

Montants en dollars constants

Tous les montants en dollars des années précédentes ont été indexés en dollars constants de 2010 en utilisant le taux de variation provenant de l'index des prix à la consommation (IPC) du Canada (l'ensemble des prix désaisonnalisés publiés par Statistique Canada). Pour les valeurs se rapportant à des clients en particulier, nous avons calculé le taux de variation en comparant la valeur de l'IPC du mois au cours duquel s'est terminé l'exercice financier de la coopérative et l'IPC constaté l'année précédente, durant le même mois. Pour les calculs des chiffres généraux du portefeuille comme les médianes, nous avons utilisé les montants indexés de chacune des coopératives.

Annexe B :

Définitions des cotes de risque composites

Faible risque composite : *Une coopérative d'habitation solide et bien gérée.* La combinaison d'un état des lieux, de revenus cumulés et d'une réserve de remplacement jugés excellents rend une coopérative résiliente à un marché ou à des conditions économiques défavorables. Si elle demeure bien gérée, la coopérative devrait être en mesure de financer ses réparations et remplacements et de rembourser ses dettes dans un avenir prévisible, et ce, sans aide extérieure.

Risque composite modéré : *Une coopérative d'habitation saine et généralement bien gérée.* L'état des lieux est au moins bon, l'accès aux ressources financières est adéquat et la coopérative est en mesure de contribuer de façon adéquate ou mieux à sa réserve pour remplacement, une fois les dépenses associées au service de la dette et à l'exploitation effectuée. La coopérative devrait être apte à demeurer en bonne condition financière et physique si elle demeure bien gérée et que les conditions économiques et celles du marché ne connaissent pas une détérioration significative. Elle ne requiert ni soutien, ni intervention extérieure.

Risque composite supérieur à la moyenne : *La coopérative fait face à des problèmes qui annoncent des difficultés financières potentielles ou émergentes.* Au moins une des conditions suivantes a été constatée : la coopérative présente un état des lieux passable sans être mauvais, ses revenus sont suffisants pour couvrir les charges courantes sans permettre de contribuer de façon adéquate à la réserve pour remplacement; ses revenus accumulés et sa réserve de remplacement d'immobilisations sont faibles et son accès à d'autres ressources financières comme les dépôts ou les parts des membres est restreint; il est aussi possible que les pertes d'inoccupation ou les arriérés sur les droits d'occupation dépassent la médiane des coopératives du même groupe. Aucun indicateur de risque élevé n'est présent, mais la coopérative pourrait rencontrer des difficultés si elle tente de financer des réparations d'immobilisations ou de s'acquitter de ses obligations à l'avenir, surtout si le marché est faible ou qu'il faiblit. Une gestion efficace ainsi qu'un suivi et un soutien continus seront nécessaires.

Risque composite élevé : *La coopérative est en difficulté financière ou mal gérée.* Au moins une des conditions suivantes a été constatée : les revenus de la coopérative ne suffisent pas à alimenter le service de la dette et les charges courantes; après avoir couvert les charges courantes et les montants affectés au service de la dette, il est impossible pour cette coopérative de verser des contributions adéquates à sa réserve de remplacement d'immobilisations; elle a accumulé un déficit d'exploitation ainsi qu'une réserve de remplacement d'immobilisations faible ou nulle et son accès à des liquidités comme les parts ou dépôts des membres est limité; les pertes d'inoccupation et les arriérés sur les droits d'occupation sont anormalement élevés; la coopérative requiert des réparations majeures ou urgentes tout en n'étant pas en mesure de les financer; ses paiements d'hypothèque ou d'impôts fonciers sont en souffrance; elle a subi une perte majeure d'actifs en raison d'un incendie ou de méfaits et pour laquelle ses assurances n'offraient pas une garantie adéquate; ou encore elle souffre d'une gouvernance défectueuse. Sans une intervention et un soutien continu, et potentiellement même un sauvetage financier, la coopérative est à risque de défaillance.

Annexe C : Données médianes sur le rendement

	Pertes d'occupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles		Pertes d'occupation annuelles par unité		Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation		Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité*	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Ensemble des données analysées	0,4 %	0,4 %	34 \$	38 \$	0,9 %	0,8 %	1 947 \$	2 214 \$
Programme								
A27/61	0,1 %	0,2 %	12 \$	14 \$	0,8 %	0,6 %	1 911 \$	2 714 \$
A95	0,3 %	0,3 %	30 \$	31 \$	0,7 %	0,7 %	2 019 \$	2 295 \$
PFCH (PHI)	0,7 %	0,8 %	70 \$	77 \$	1,2 %	1,1 %	1 812 \$	1 873 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (Î.-P.-É.)**	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	8,4 %	2,4 %	2 999 \$	1 569 \$
Plus d'un programme	1,0 %	1,2 %	127 \$	136 \$	1,4 %	2,2 %	2 498 \$	3 079 \$
Province								
Colombie-Britannique	0,2 %	0,1 %	15 \$	14 \$	0,4 %	0,3 %	1 801 \$	2 005 \$
Alberta	0,3 %	0,5 %	28 \$	48 \$	0,7 %	0,6 %	1 560 \$	2 189 \$
Ontario	0,7 %	0,6 %	69 \$	63 \$	1,4 %	1,1 %	2 143 \$	2 593 \$
Î.-P.-É.	0,4 %	3,8 %	27 \$	301 \$	0,9 %	1,7 %	1 670 \$	1 363 \$
Modèles de gestion								
Personnel rémunéré	0,4 %	0,5 %	36 \$	46 \$	1,0 %	0,9 %	2 169 \$	2 594 \$
Entreprise de gestion	0,5 %	0,6 %	47 \$	51 \$	1,1 %	0,8 %	1 951 \$	2 159 \$
Comptable rémunéré seulement	0,2 %	0,2 %	21 \$	17 \$	0,5 %	0,3 %	1 727 \$	1 932 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,0 %	0 \$	0 \$	0,1 %	0,5 %	1 522 \$	1 782 \$
Coopératives avec sauvetage financier	1,5 %	1,1 %	135 \$	120 \$	1,5 %	1,4 %	1 655 \$	1 813 \$
Coopératives sans sauvetage financier	0,3 %	0,3 %	25 \$	27 \$	0,7 %	0,7 %	2 046 \$	2 302 \$

* En excluant les dépenses en immobilisations amorties au fil du temps dans les coûts d'exploitation.

** Il n'existe pas de frais d'occupation réguliers pour ces programmes, lesquels calculent exclusivement un loyer proportionné au revenu.

Notes : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2010. La variation dans le taux médian entre 2007 et 2010 est peut-être attribuable en partie à un changement dans les données analysées, plutôt qu'à des changements dans le portefeuille, surtout en ce qui concerne les plus petits sous-ensembles.

Annexe C :

Données médianes sur le rendement (suite)

	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité		Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité		Dépenses administratives annuelles par unité	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Ensemble des données analysées	3 170 \$	3 078 \$	861 \$	1 181 \$	604 \$	640 \$
Programme						
A27/61	3 351 \$	3 217 \$	987 \$	1 237 \$	518 \$	595 \$
A95	3 543 \$	3 656 \$	1 126 \$	1 394 \$	595 \$	622 \$
PFCH (PHI)	2 151 \$	1 970 \$	513 \$	647 \$	613 \$	641 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (Î.-P.-É.)	2 702 \$	967 \$	472 \$	438 \$	1 013 \$	955 \$
Plus d'un programme	2 688 \$	1 727 \$	897 \$	997 \$	1 021 \$	704 \$
Province						
Colombie-Britannique	3 240 \$	2 971 \$	973 \$	1 250 \$	398 \$	419 \$
Alberta	2 243 \$	3 377 \$	686 \$	1 170 \$	373 \$	487 \$
Ontario	3 380 \$	3 266 \$	882 \$	1 137 \$	808 \$	846 \$
Î.-P.-É.	1 653 \$	1 120 \$	443 \$	405 \$	712 \$	650 \$
Modèles de gestion						
Personnel rémunéré	3 344 \$	3 332 \$	859 \$	1 214 \$	830 \$	853 \$
Entreprise de gestion	2 849 \$	2 528 \$	834 \$	1 108 \$	541 \$	560 \$
Comptable rémunéré seulement	3 034 \$	4 325 \$	1 022 \$	1 319 \$	306 \$	254 \$
Bénévoles seulement	3 675 \$	2 931 \$	896 \$	1 061 \$	107 \$	96 \$
Coopératives avec sauvetage financier	704 \$	787 \$	494 \$	576 \$	683 \$	713 \$
Coopératives sans sauvetage financier	3 417 \$	3 580 \$	985 \$	1 276 \$	590 \$	600 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2010.