

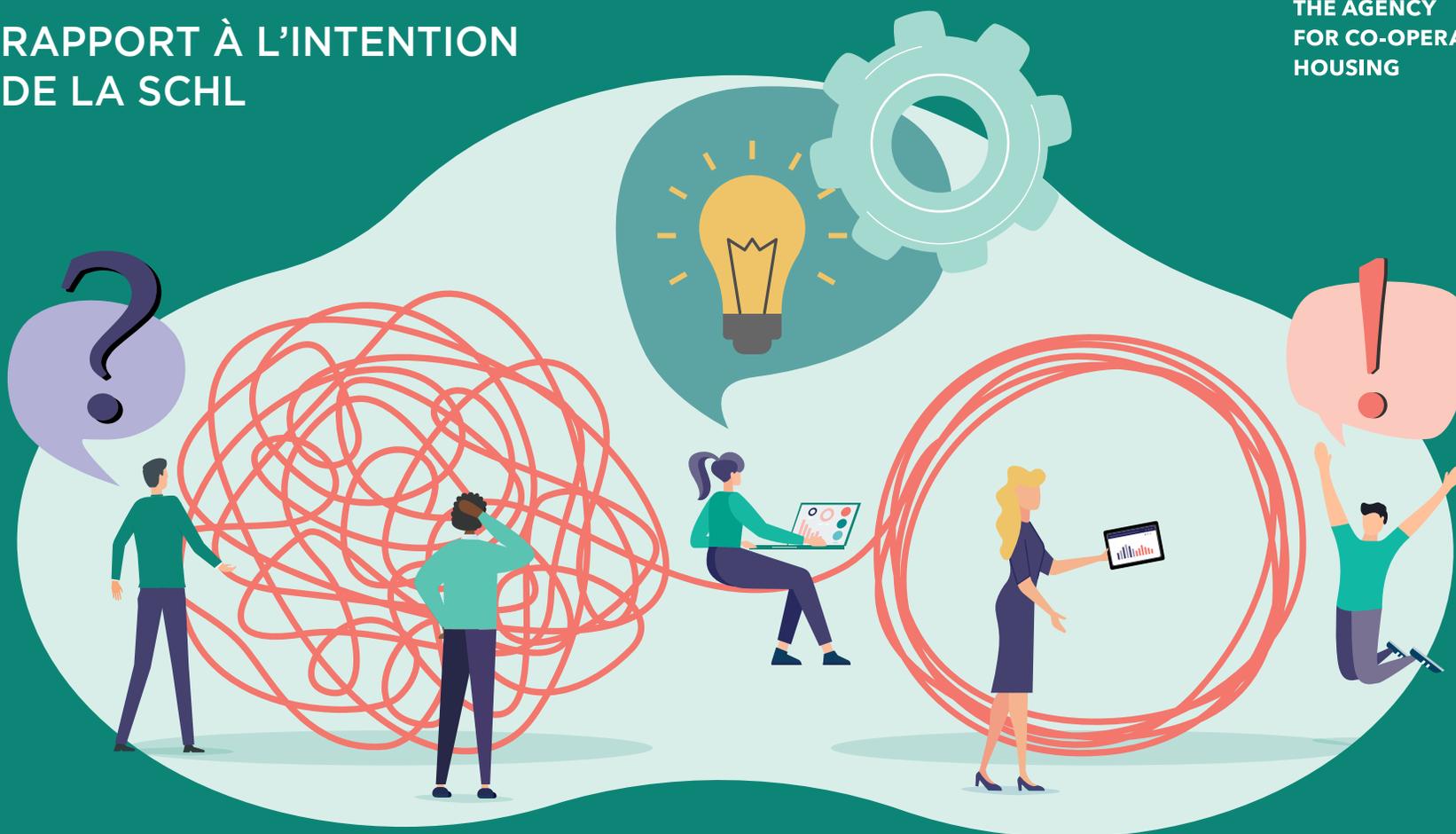
# Examen bisannuel de rendement du portefeuille 2022

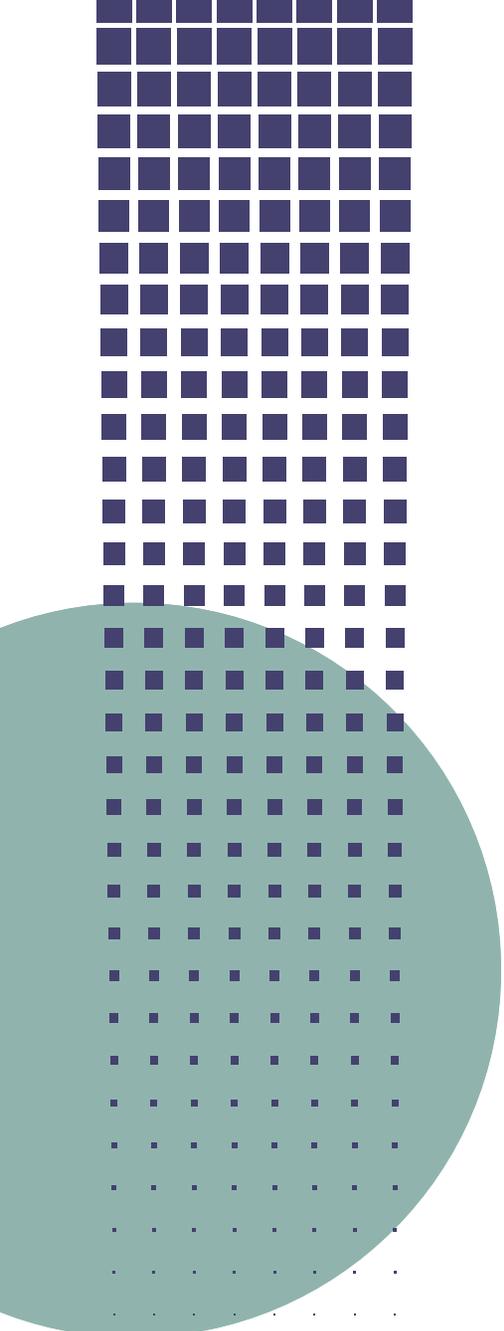
RAPPORT À L'INTENTION  
DE LA SCHL



L'AGENCE  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

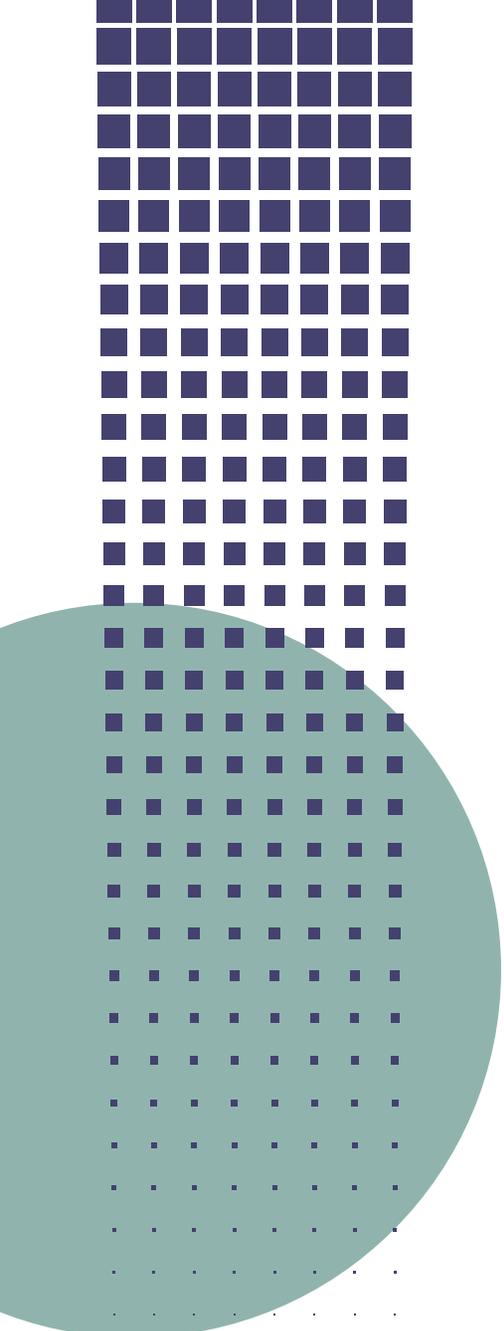
THE AGENCY  
FOR CO-OPERATIVE  
HOUSING





# TABLE DES MATIÈRES

PRINCIPALES CONCLUSIONS .....	4
Objectif .....	5
Amélioration du profil des risques .....	5
Amélioration du rendement d'exploitation.....	5
APERÇU.....	6
Objectif .....	7
Résultats: Les progrès liés au portefeuille sont considérables.....	8
Profil du portefeuille : répartition du programme .....	9
Profil du portefeuille : répartition par province .....	10
Profil du portefeuille : répartition par modèle de gestion .....	11
PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE.....	13
Approche.....	14
Tendance de risque.....	15
Santé financière.....	17
État des lieux .....	19
RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS .....	20
Arriérés et créances irrécouvrables.....	22
Administrateurs avec arriérés .....	25
Pertes d'inoccupation.....	27

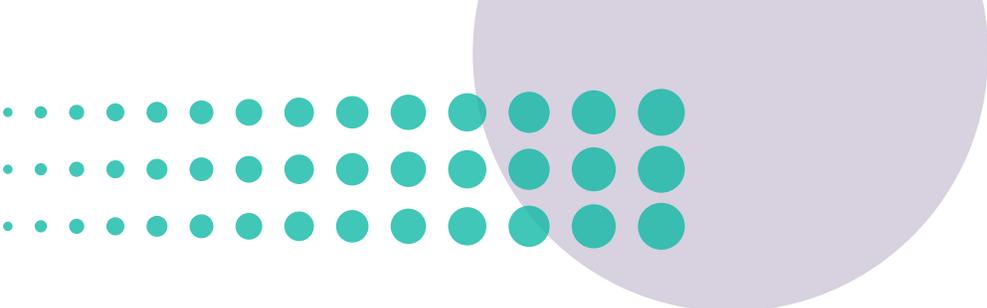


# TABLE DES MATIÈRES

Dépenses d'entretien et de réparation apportées aux bâtiments .....	30
Contributions aux réserves et aux soldes de réserve .....	31
Rapports techniques.....	33
REGARD VERS 2024 .....	35
ANNEXES .....	36
Annexe A : Données techniques.....	37
Ensemble de données de 2022.....	37
Ensembles de données des années précédentes.....	38
Programmes de subventions majorées .....	39
Montants en dollars constants .....	39
Mesure des investissements dans les installations physiques.....	39
Annexe B : Cotes de risque composite .....	42
Définitions.....	42
Changements apportés au modèle d'évaluation des risques .....	43
Annexe C : Données sur le rendement médian.....	44
Inoccupations .....	44
Arriérés de loyer et frais d'administration .....	45
Installations physiques.....	46



PRINCIPALES  
CONCLUSIONS



# Principales conclusions

## Objectif : Gestion plus efficace du portefeuille à coût comparable ou moindre

### Amélioration du profil des risques

- Près de la moitié du portefeuille (48 %) présente un risque faible ou modéré (39 % en 2007).
- Parmi les clients, 87 % affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.
- En 2022, 94 % des clients se sont vu attribuer une cote bonne ou excellente pour leurs liquidités, et 72 % pour leur revenu net (79 % et 55 % en 2007, respectivement).
- Les deux coopératives dont l'état des lieux a été évalué comme mauvais en 2022 (1 % du portefeuille) mettent en œuvre des plans de réparations.

### Amélioration du rendement d'exploitation

- La rentabilité des programmes a été améliorée grâce à une baisse générale continue des pertes de revenus liées à des arriérés, à des créances irrécouvrables et à des logements vacants.
- Le taux médian d'arriérés et de créances irrécouvrables dans l'ensemble de notre portefeuille est passé de 0,9 % du total des loyers annuels en 2007 à 0,6 % en 2022.
- Les arriérés et les créances irrécouvrables en Ontario et en Colombie-Britannique sont globalement en baisse, alors qu'ils continuent d'augmenter en Alberta.
- À 15 % de notre portefeuille, la part des clients déclarant un ratio d'arriérés et de créances irrécouvrables de 3 % ou plus affiche une baisse de six points de pourcentage par rapport à 2007.
- Le total des arriérés dus par les administrateurs a baissé de 91 % dans l'ensemble du portefeuille (passant de 464 439 \$ en 2007 à 42 351 \$ en 2022).
- Le nombre de clients de l'Agence qui déclarent des pertes d'inoccupation annuelles de 250 \$ ou plus par logement a diminué depuis 2007.
- Le nombre de coopératives qui dépensent des sommes plus importantes (4 000 \$ ou plus) pour l'entretien et l'amélioration a doublé depuis 2007.
- La contribution annuelle médiane à la réserve de remplacement par logement a plus que doublé, passant de 1 121 \$ par logement en 2007 à 2 627 \$ par logement en 2022.



APERÇU

# Objectif

Tous les deux ans, l'Agence des coopératives d'habitation produit un rapport évaluant l'état et le rendement du portefeuille des coopératives d'habitation dont elle gère les accords avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le présent examen fournit la mesure des progrès importants que nous avons réalisés au cours des 15 dernières années, avec une attention particulière sur le portefeuille existant \* (les coopératives liées par des accords d'exploitation de la SCHL) qui continue de diminuer à mesure que les clients passent au Programme de soutien au loyer (IFLC-2).

---

\* L'ensemble de données couvre également une sélection de coopératives non liées par un accord d'exploitation, mais ayant mis en place un plan de sauvetage. Pour de plus amples renseignements, consultez l'[annexe A](#).

## Résultats: Les progrès liés au portefeuille sont considérables.

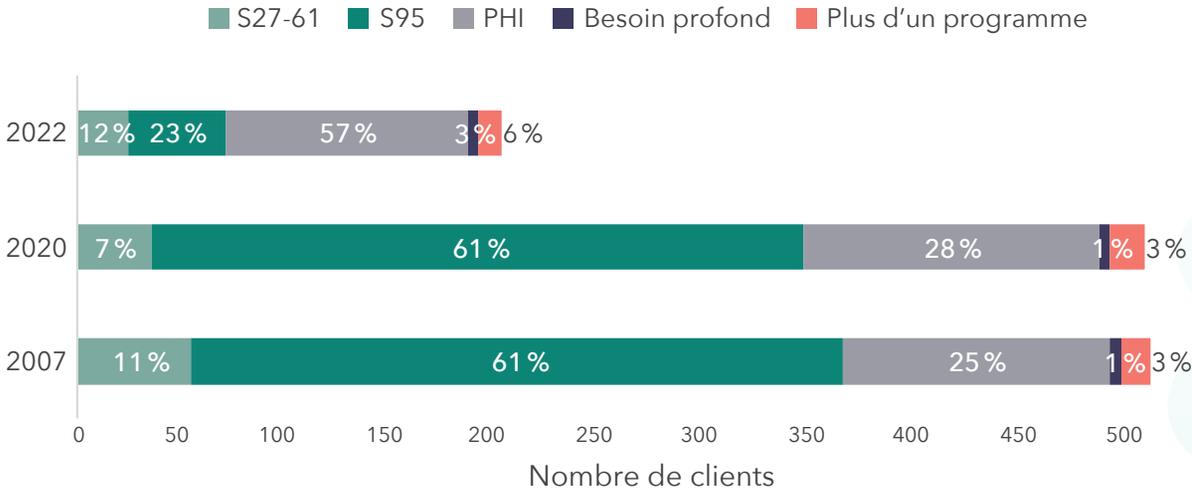
L'ensemble de données de cet examen couvre 200 coopératives d'habitation fonctionnant sous le régime de 6 programmes fédéraux dans 4 provinces. Ensemble, elles détenaient 11 585 logements et représentaient 38 % du portefeuille de l'Agence en date du 31 décembre 2022. L'[annexe A](#) présente de plus amples renseignements sur les ensembles de données.



# Profil du portefeuille : répartition du programme

La ventilation de l'ensemble de données par programme est demeurée assez stable jusqu'en septembre 2020, lorsque de nombreuses coopératives sont passées au nouveau Programme de soutien au loyer (IFLC-2). En 2022, moins de la moitié du portefeuille de l'Agence fonctionnait encore sous le régime d'un programme existant, le programme de prêt hypothécaire indexé (PHI) constituant le segment le plus important.

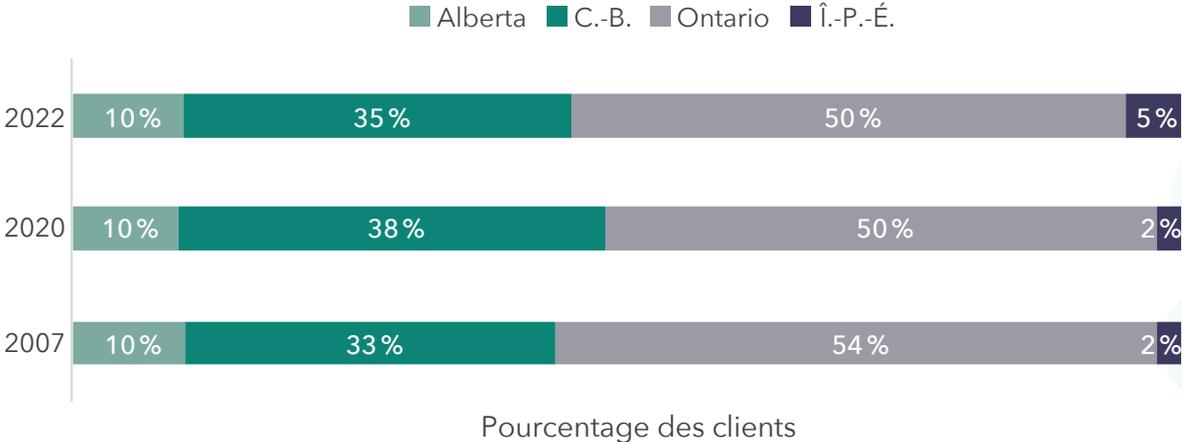
Composition de l'ensemble de données par programme



# Profil du portefeuille : répartition par province

Même si peu de choses ont changé depuis notre dernier examen (2020), la répartition par province diffère passablement de celle de 2007 en raison de la migration progressive des coopératives en difficulté de la Colombie-Britannique au cours des dix premières années et des accords d'exploitation plus récemment arrivés à échéance en Ontario. En effet, beaucoup ont profité de l'offre de la SCHL d'assouplissements pour le remboursement anticipé des prêts hypothécaires dans le cadre du programme de l'article 61.

### Composition de l'ensemble de données par province

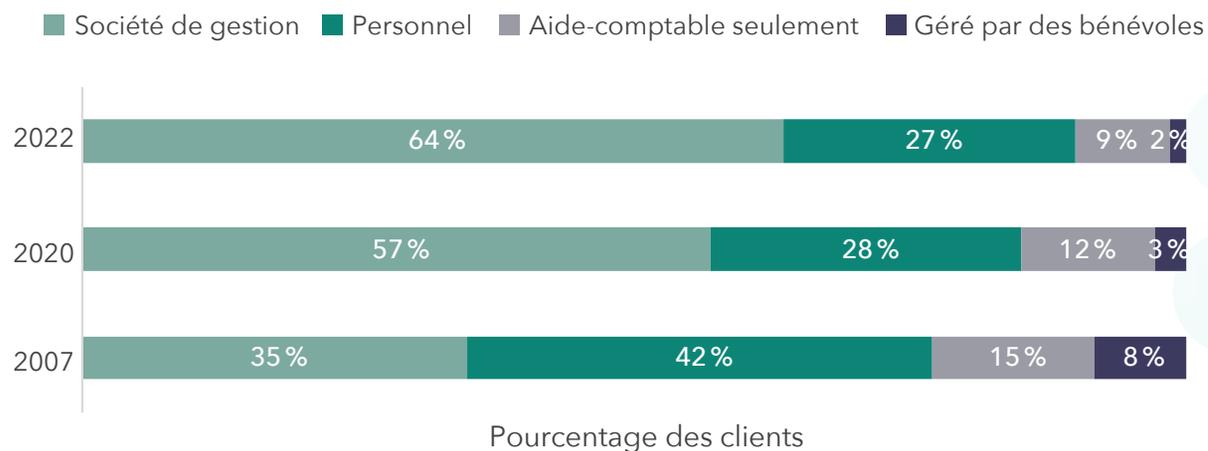


## Profil du portefeuille : répartition par modèle de gestion

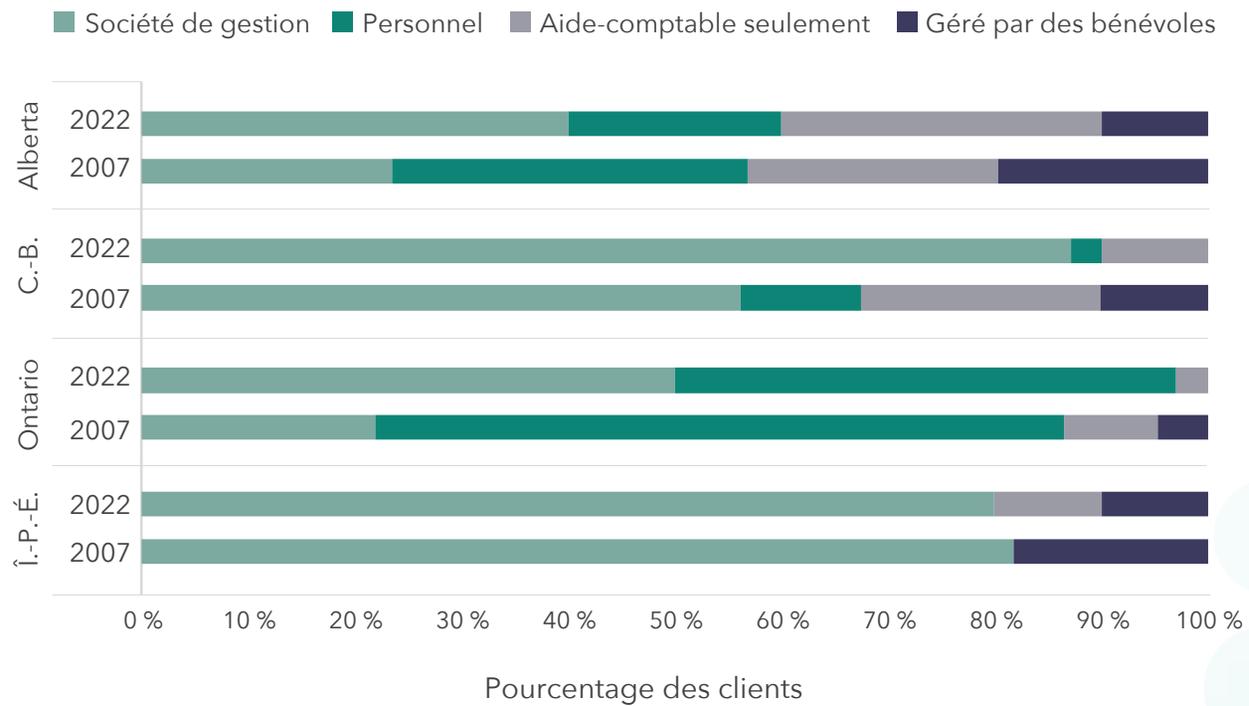
Les coopératives continuent de se tourner vers des sociétés de gestion immobilière pour s'occuper de leurs activités quotidiennes. Le changement dans la répartition des modèles de gestion au fil du temps s'explique tant par l'ajout de clients de la Colombie-Britannique, où règne depuis longtemps le modèle de gestion immobilière contractuelle, que par la popularité croissante de ce modèle de gestion en Ontario.

Depuis 2007, la proportion des clients de l'Agence qui ont recours à des sociétés de gestion est passée de 35 % à 64 %. Cette augmentation s'est faite aux dépens de trois autres modes de gestion.

### Composition de l'ensemble de données par modèle de gestion



## Composition de l'ensemble de données par province et par modèle de gestion





# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

# Approche

L'Agence effectue une évaluation complète des risques liés à chaque client une fois par an. Notre attribution de la cote de risque (faible, modérée, supérieure à la moyenne ou élevée) traduit l'estimation par l'Agence de la santé financière et des perspectives du client. Les cotes sont définies à l'annexe B.

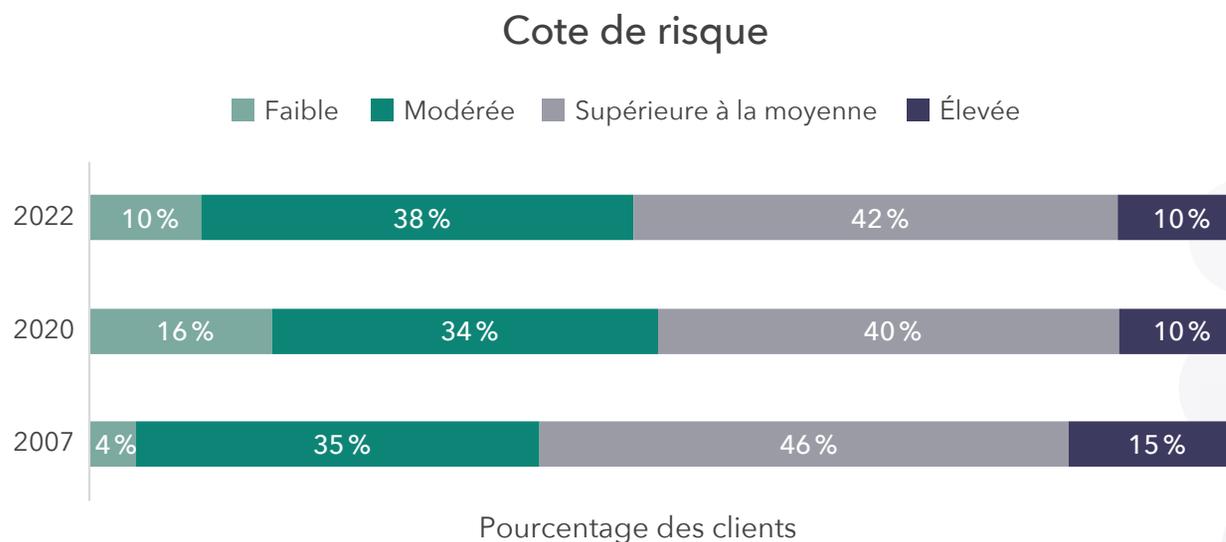
La cote de risque que nous attribuons à chaque client, qui est au bout du compte fondée sur le jugement, s'appuie fortement sur des résultats de tests normalisés. Notre système informatique génère une cote fondée sur des évaluations distinctes de la stabilité financière du client, de son rendement financier actuel et de l'état des lieux. D'autres facteurs de risque peuvent donner lieu à une cote supérieure à la moyenne ou élevée. Avant d'attribuer une cote finale, le personnel de l'Agence tiendra également compte d'autres renseignements, y compris les conditions du marché local. Les cotes sont rajustées en cours d'année en fonction de changements externes ou de mesures importantes prises par le client.

Les inspections de routine de l'état des lieux ont été suspendues pendant une certaine période temps, à la demande de la SCHL. De 2013 à 2018, nous avons inspecté seulement les propriétés des coopératives à risque ou exploitées sous le régime d'un programme relatif aux besoins profonds. Toutefois, à mi-chemin en 2018, on a convenu que les inspections de routine des propriétés devraient être rétablies à l'échelle du portefeuille. La pandémie de COVID-19 n'a pas eu pour effet de réduire le nombre d'inspections prévues en 2020. Nous les avons toutefois limitées aux éléments extérieurs. Les inspections sont désormais réalisées tous les trois ans. Lorsque nous ne disposons pas de renseignements récents, le personnel de l'Agence procède à la mise à jour de la cote de l'état des lieux à mesure que de nouveaux renseignements lui sont communiqués, par exemple, lorsque d'importantes réparations sont apportées au bâtiment ou lorsqu'une évaluation de l'état du bâtiment révèle de nouveaux problèmes.



## Tendance de risque

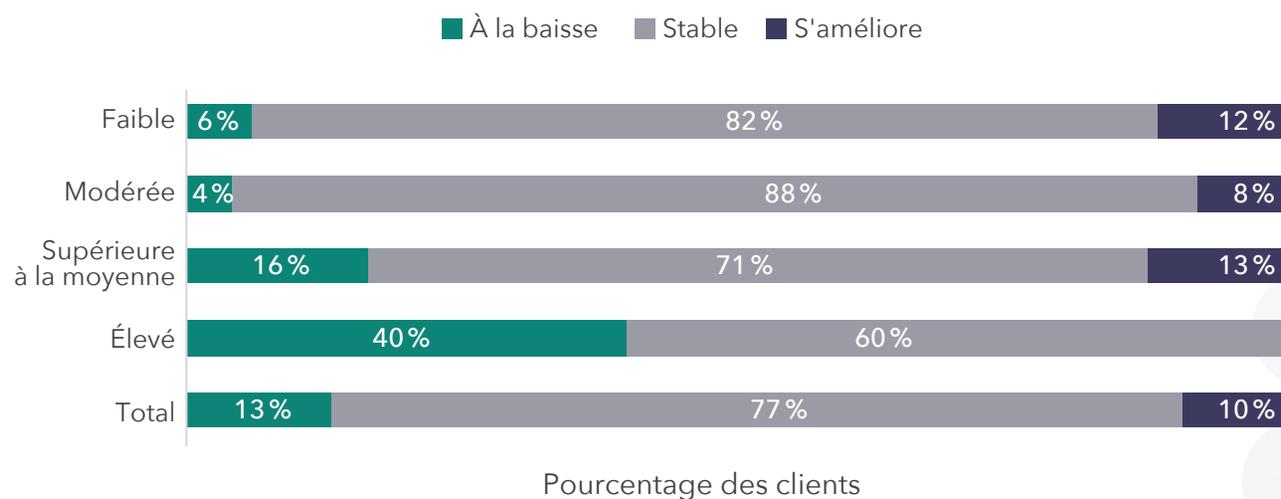
Les coopératives présentant une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée constituaient 52 % de notre portefeuille existant en 2022, soit une légère hausse par rapport à 50 % en 2020, et une baisse considérable par rapport à 61 % en 2007. Le décalage entre 2020 et 2022 est probablement dû à la proportion accrue de coopératives bénéficiant d'un PHI dans les ensembles de données de 2022, parmi lesquelles bon nombre ont eu besoin de plans de sauvetage. Les coopératives ayant un plan de sauvetage sont très endettées et manquent de liquidités puisqu'elles remboursent deux prêts. Les clients affichant une cote faible ou modérée représentent désormais un peu moins de la moitié du portefeuille (48 %, en hausse par rapport à 39 % en 2007).



Les clients présentant une cote de risque élevée ne représentent que 10 % du portefeuille de l'Agence (15 % en 2007).

Pendant notre processus annuel d'évaluation des risques, nous attribuons aux clients une tendance de risque : en amélioration, stable ou en détérioration. Quatre-vingt-sept pour cent de nos clients affichent une tendance stable ou en amélioration. Parmi les clients présentant une cote de risque élevée, 40 % ont été jugés comme affichant une tendance en détérioration en 2022 (29 % en 2020). Veuillez noter qu'une tendance en détérioration signifie que le client doit s'occuper de ses facteurs de risque; cela ne signale pas nécessairement une augmentation du risque de défaut de remboursement de prêt hypothécaire.

## Tendance en matière de cote de risque

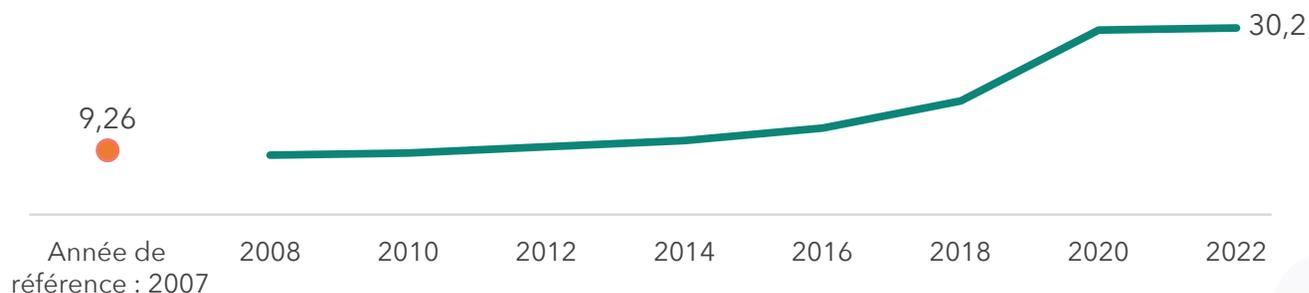


87 % des clients de l'Agence affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.

## Santé financière

Les ratios de revenu net et de liquidité se sont renforcés entre 2007 et 2022 et un pourcentage croissant de clients jouit d'une cote bonne ou excellente pour ces deux indicateurs financiers.

### Ratio de liquidité médian



De 2007 à 2022, le ratio de liquidité médian de l'ensemble de données dans son intégralité a plus que doublé, passant de 9,26 à 30,2, et la part des coopératives présentant une cote bonne ou excellente a augmenté de 15 points de pourcentage. Même lorsque l'on élimine toutes les coopératives libres d'hypothèque de l'ensemble de données de 2022, nous pouvons toujours observer une tendance positive en matière de liquidité.

### Répartition des cotes de liquidité



\*Toutes les coopératives libres d'hypothèques ont été retirées.

Le ratio médian du revenu net a connu une augmentation de 2007 (0,83) à 2020 (1,43), avant de diminuer légèrement en 2022 pour atteindre 1,19. Les clients dont la cote de revenu net est saine (bonne ou excellente) représentaient 72 % du portefeuille en 2022, soit une hausse de 17 points de pourcentage par rapport à 2007.

En 2022, 28 % des clients de l'Agence présentaient un cote de revenu net passable ou mauvaise, par rapport à 45 % en 2007. Le pourcentage dont la cote est passable a diminué (18 % en 2022, 26 % en 2007), tout comme ceux dont la cote est mauvaise (10 % en 2022, 19 % en 2007).

### Ratio de liquidité médian



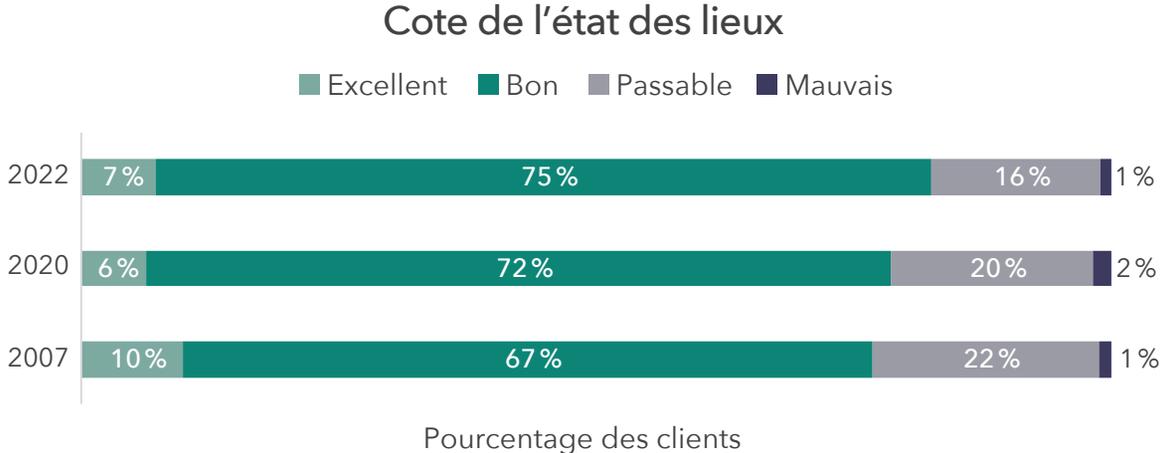
### Répartition des cotes du revenu net



En 2022, 94 % des clients de l'Agence se sont vu attribuer une cote bonne ou excellente pour leurs liquidités, et 72 % pour leur revenu net (79 % et 55 % en 2007).

# État des lieux

La proportion des coopératives ayant reçu une cote d'état des lieux excellente ou bonne a augmenté en 2022, car davantage de clients ont remplacé des parties usées des bâtiments. Même si la part des clients dont la cote d'état des lieux est excellente a baissé de trois points de pourcentage depuis 2007, la part dont la cote d'état des lieux est bonne a augmenté de huit points. À 16 %, la proportion des clients ayant obtenu une cote d'état des lieux passable a baissé comparativement aux 15 années précédentes.





# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

De 2007 à 2022, on observe une baisse à l'échelle du portefeuille quant à la perte de revenu imputable aux arriérés de loyers, aux créances irrécouvrables et à l'inoccupation. La réduction des pertes de revenu suppose une meilleure efficacité d'exploitation. Il en résulte une utilisation plus efficace de l'aide sous la forme de loyers proportionnés au revenu, car la perte de revenu n'a pas à être compensée par une augmentation des loyers.

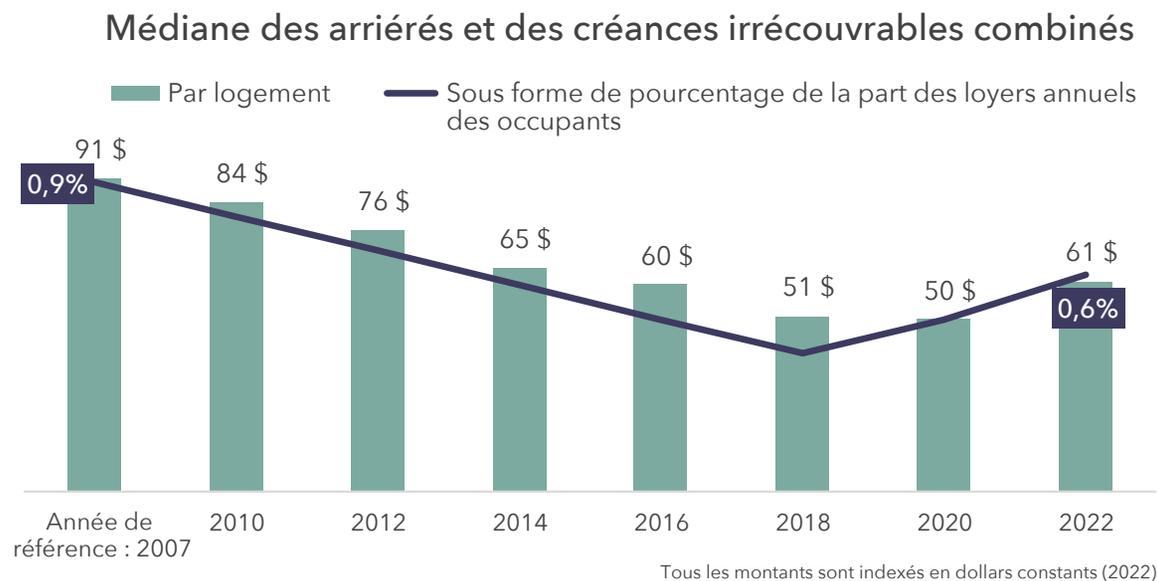
En plus des pertes imputables aux arriérés, aux créances irrécouvrables et à l'inoccupation, la présente section examine trois autres marqueurs d'une bonne gestion :

- administrateurs avec arriérés
- dépenses d'entretien
- dépense d'immobilisation



## Arriérés et créances irrécouvrables

La médiane combinée des arriérés des occupants et des créances irrécouvrables dans l'ensemble du portefeuille, mesurée en tant que pourcentage du total des loyers des occupants, est passée de 0,9 % en 2007 à 0,6 % en 2022 (0,5 % en 2020). Exprimée en dollars, la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables a diminué de 33 %, passant de 91 \$ par logement (en 2007) à 61 \$ par logement (en 2022).

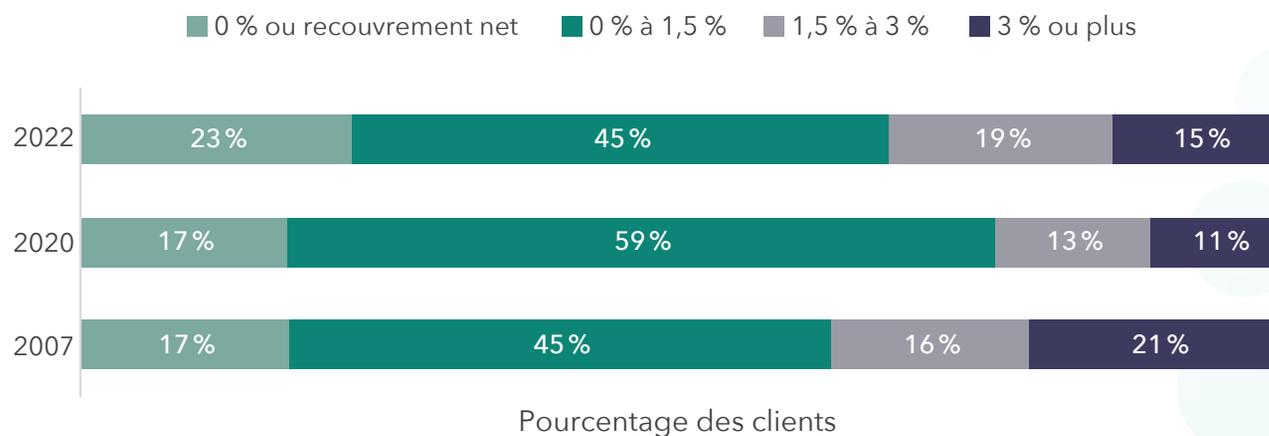


Les arriérés et les créances irrécouvrables ont diminué de 33 % depuis 2007, pour se chiffrer à une médiane de 61 \$ par logement.

Les éléments suivants montrent :

- la proportion croissante de clients dont le ratio est de 1,5 % ou moins depuis 2007 (68 % des clients en 2022, 76 % en 2020 et 62 % en 2007).
- le pourcentage décroissant de clients dont les arriérés et les créances irrécouvrables combinés sont de 3 % ou plus (15 % des clients en 2022, en baisse de 6 points par rapport à 2007).

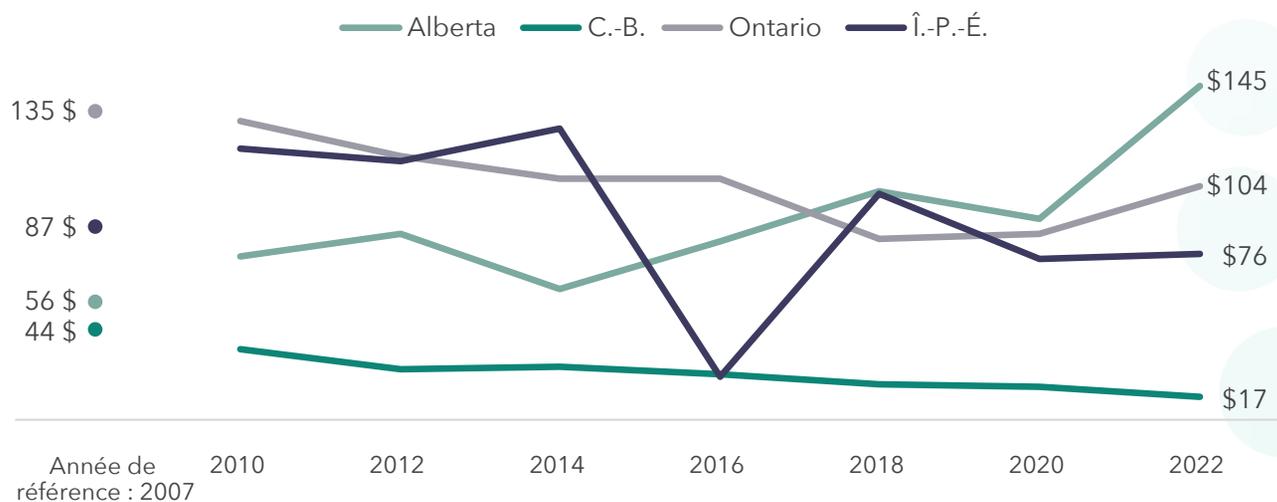
### Arriérés et créances irrécouvrables (recouvrement) exprimés en pourcentage de la part des loyers des occupants



Une analyse de la tendance de 2007 à 2022 pour la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables par province indique une baisse générale pour l'Ontario et la Colombie-Britannique. Étant donné qu'il n'y a que 10 coopératives dans l'ensemble de données de l'Île-du-Prince-Édouard, le rendement médian connaît d'importantes fluctuations. Toutefois, les arriérés et les créances irrécouvrables ont diminué au cours des quatre dernières années.

Les arriérés et les créances irrécouvrables en Alberta continuent d'augmenter, une tendance qui a commencé après 2014. Malgré la reprise de l'économie de l'Alberta depuis la pandémie, le taux d'inoccupation en 2022 pour la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton s'établit à 4,3 %, contre 7,3 % l'année précédente (rapport sur le marché locatif 2023 de la SCHL). Les coopératives d'habitation de la région sont encore en train de rattraper leur retard.

### Médiane des arriérés et des créances irrécouvrables par logement par province

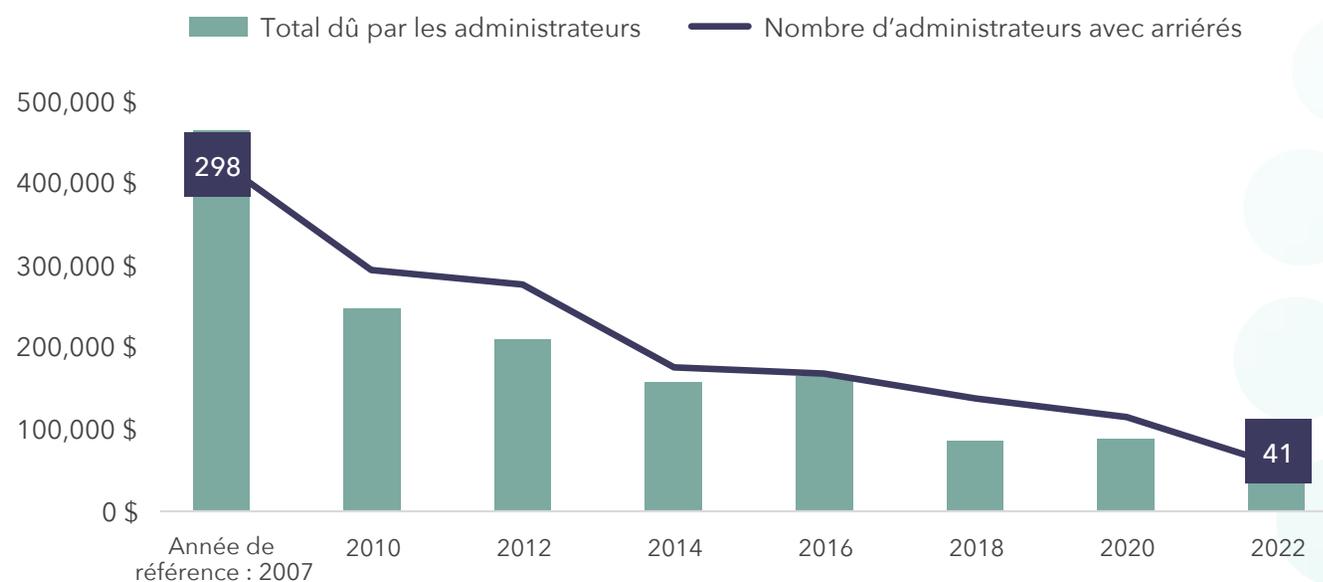


Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022)

## Administrateurs avec arriérés

Au fil du temps, le portefeuille a connu une baisse marquée du nombre de coopératives signalant des administrateurs avec arriérés, ce qui traduit les efforts constants de l'Agence visant à inciter les clients à régler ce problème. Le total dû par les administrateurs a baissé de 91 % dans l'ensemble du portefeuille, passant de 464 439 \$ en 2007 à 42 351 \$ en 2022 (89 922 \$ en 2020). (Il est important de noter que la taille du portefeuille a également diminué de 60 %.) Si l'on considère le total des arriérés des administrateurs par logement, on observe encore une diminution de 73 % (15 \$ par logement en 2007 par rapport à 4 \$ par logement en 2022).

Total dû par des administrateurs et nombre d'administrateurs avec arriérés



Les coopératives dont certains administrateurs ont des arriérés déclarent des taux généraux d'arriérés et de créances irrécouvrables des membres beaucoup plus élevés que les coopératives dont aucun administrateur n'a d'arriérés (plus de six fois plus élevés en 2022; plus de trois fois plus élevés en 2007).

Les coopératives au sein desquelles au moins un des administrateurs a des arriérés déclarent des taux d'arriérés liés aux droits d'occupation et de créances irrécouvrables 6 fois plus élevés que les coopératives pour lesquelles aucun administrateur n'a d'arriérés.

### Médiane combinée du taux d'arriérés et de créances irrécouvrables

	2022	2020	2018	2016	2014	Année de référence : 2007
Ensemble de données complet	0,6 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	0,9 %
Coopératives avec arriérés des administrateurs	2,0 %	1,5 %	1,5 %	1,7 %	1,0 %	2,0 %
Coopératives sans arriérés des administrateurs	0,3 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %

Des résultats similaires sont visibles lorsque la médiane du total des arriérés et des créances irrécouvrables de 2022 est exprimée en dollars :

- Coopératives avec arriérés des administrateurs : 227 \$ par logement
- Coopératives sans arriérés des administrateurs : 41 \$ par logement

L'Agence encourage fortement les clients à adopter des règlements administratifs ou des règles qui interdisent aux membres ayant des arriérés d'occuper un poste d'administrateur. De toute évidence, cette mesure contribue à réduire les arriérés des administrateurs. La discussion elle-même entraîne un changement dans la culture dominante, même si certaines coopératives mettent du temps à gérer le problème au moyen d'un règlement administratif ou de règles.

## Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation représentent la plus importante source de pertes de revenus pour les logements locatifs. Étant donné que les pertes d'inoccupation élevées épuisent rapidement la stabilité financière d'une coopérative, nous sommes heureux de confirmer que la proportion des clients qui signalent des pertes annuelles de 250 \$ ou plus par logement est en forte baisse depuis 2007, malgré une hausse depuis 2020. À l'autre bout du spectre, la proportion du portefeuille qui ne présente pas de perte d'inoccupation a également diminué depuis 2007. Certaines pertes d'inoccupation sont attendues, car une coopérative sans perte pourrait ne pas profiter de la possibilité de remettre ses logements en bon état lors des rotations.

Pertes d'inoccupation annuelles

	2022	2020	2018	2016	2014	Année de référence : 2007
Pourcentage de clients n'ayant déclaré aucune perte	17 %	28 %	31 %	22 %	23 %	27 %
Pourcentage de clients ayant déclaré une perte de 250 \$ ou plus par logement	16 %	10 %	11 %	14 %	17 %	19 %

En chiffres absolus, les pertes totales à l'échelle du portefeuille ont diminué à un rythme constant, en dépit d'une croissance de l'ensemble de données jusqu'en 2016. De 2007 à 2022, les pertes totales déclarées ont diminué de plus de 5,4 M\$ (soit 80 %). Si cette baisse importante peut également être attribuée à la diminution de la taille du portefeuille, les pertes d'inoccupation par client ont également diminué de 49 % entre 2007 et 2022, bien qu'elles soient légèrement plus élevées qu'en 2020.

Le pourcentage de clients de l'Agence qui ne déclarent aucune perte d'inoccupation a diminué de dix points de pourcentage, ce qui permet à ces coopératives de moderniser les logements lors des rotations.

## Pertes d'inoccupation annuelles totales dans le portefeuille

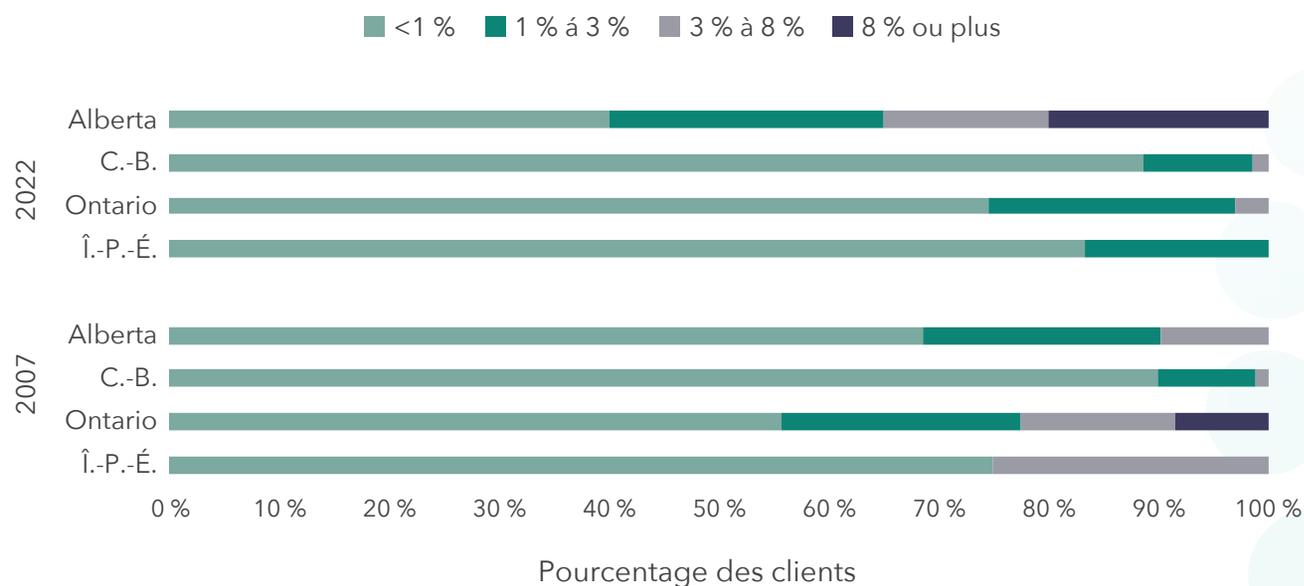
	2022	2020	2018	2016	2014	Année de référence : 2007
Pertes d'inoccupation totales	1 346 989 \$	2 955 078 \$	3 751 137 \$	4 450 082 \$	5 008 711 \$	6 800 131 \$
Nombre total des coopératives	194	496	516	532	545	499
Pertes d'inoccupation par coopérative	6 943 \$	5 958 \$	7 270 \$	8 365 \$	9 190 \$	13 628 \$
Logements	11 467	29 648	30 953	32 292	33 336	30 612
Pertes d'inoccupation par logement	117 \$	100 \$	121 \$	138 \$	150 \$	222 \$

Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022).

La meilleure façon de mesurer les pertes d'inoccupation consiste à les comparer au revenu des loyers bruts possibles (LBP). Depuis 2007, le pourcentage du portefeuille dont les pertes d'inoccupation sont de moins de 1 % des LBP a augmenté (76 % en 2022, 69 % en 2007), et le pourcentage présentant des pertes de 8 % ou plus a diminué (2 % en 2022, 5 % en 2007).

En examinant les résultats par province, nous constatons la plus grande amélioration en Ontario, où la proportion des coopératives ayant un ratio inférieur à 1 % des LBP a augmenté de 18 points de pourcentage, alors que celles ayant un ratio de 3 % ou plus sont passées de 23 % à 3 %. Nous avons également observé des améliorations à l'Île-du-Prince-Édouard, où tous les clients ont un ratio de 3 % ou moins. Bien que les conditions du marché aient eu une incidence sur les coopératives de l'Alberta, nous commençons désormais à observer une certaine reprise, même si le rendement des clients de la région d'Edmonton s'améliore plus lentement.

### Pertes d'inoccupation exprimées en pourcentage des loyers bruts possibles en fonction de la province

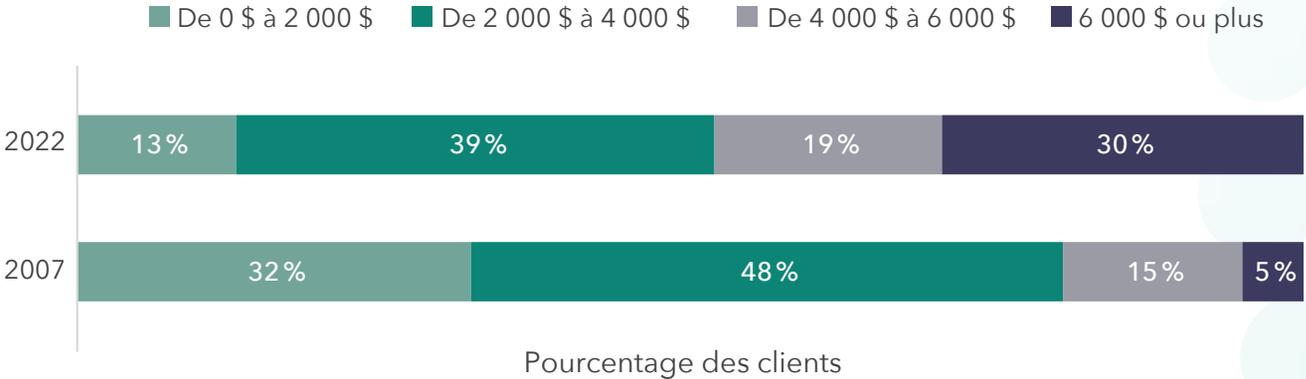


# Dépenses d'entretien et de réparation apportées aux bâtiments

Les dépenses relatives à l'entretien ainsi qu'aux réparations apportées aux bâtiments et aux remplacements permettent de donner un aperçu clair du soin apporté par les clients à leur actif principal. En moyenne, les immeubles de nos clients sont maintenant âgés d'environ 40 ans. À cet âge, une augmentation du niveau des dépenses liées aux installations physiques est à la fois attendue et très souhaitable.

En raison d'une modification apportée à la déclaration annuelle de renseignements (DAR) au cours de l'année 2010, les taux de dépenses pour les installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas tout à fait comparables à ceux des années suivantes. Les incidences de ce changement sont examinées à l'annexe A. Cependant, la tendance générale indiquée ci-dessous (l'augmentation des dépenses des clients pour leurs installations physiques) est néanmoins considérée comme valide.

## Dépenses annuelles d'entretien et dépenses des immobilisations par logement



Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022)

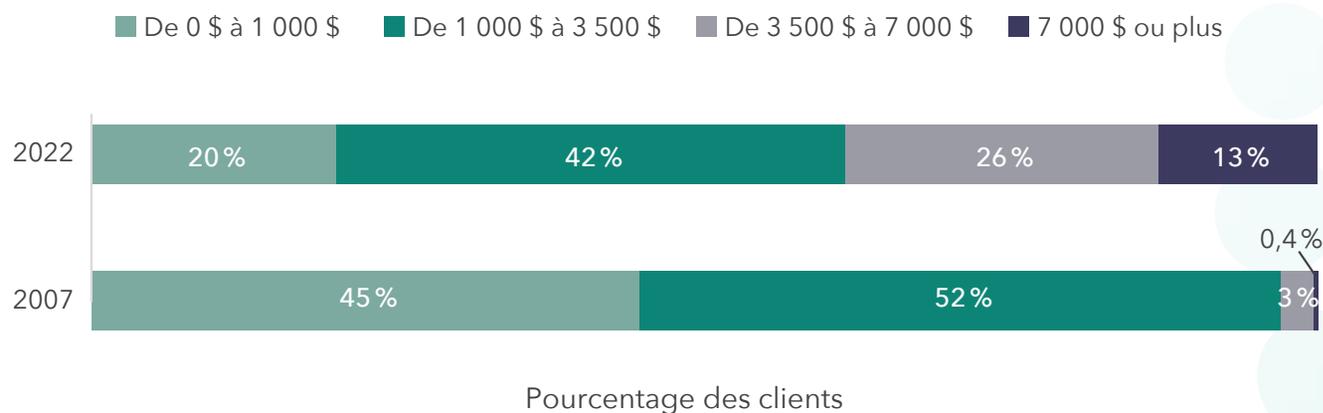
Le pourcentage des clients de l'Agence au plus faible niveau de dépense (soit moins de 2 000 \$ par logement par année) reste stable à 13 %, en baisse par rapport à 2007 (13 % en 2022, 13 % en 2020, 32 % en 2007), alors que le pourcentage des clients effectuant des dépenses plus élevées (soit 4 000 \$ ou plus) a plus que doublé depuis 2007.

Il est à noter qu'à l'automne 2020, la SCHL a versé plus de 47 M\$ à 19 coopératives ayant un plan de sauvetage et confrontées à des enjeux de viabilité, pour la réparation des bâtiments. L'inclusion de ces coopératives dans notre analyse fournit la meilleure expression du total des dépenses en immobilisations pour les propriétés.

## Contributions aux réserves et aux soldes de réserve

En réaction au vieillissement de leurs bâtiments et aux conseils persistants de l'Agence, nos clients n'ont cessé d'augmenter leurs contributions à leurs réserves de remplacement des immobilisations. Une comparaison des ensembles de données complets de 2007 et de 2022 révèle que les contributions annuelles médianes par logement, y compris les contributions supplémentaires provenant des excédents d'exploitation, ont plus que doublé, passant de 1 121 \$ par logement à 2 627 \$ par logement (3 251 \$ en 2020).

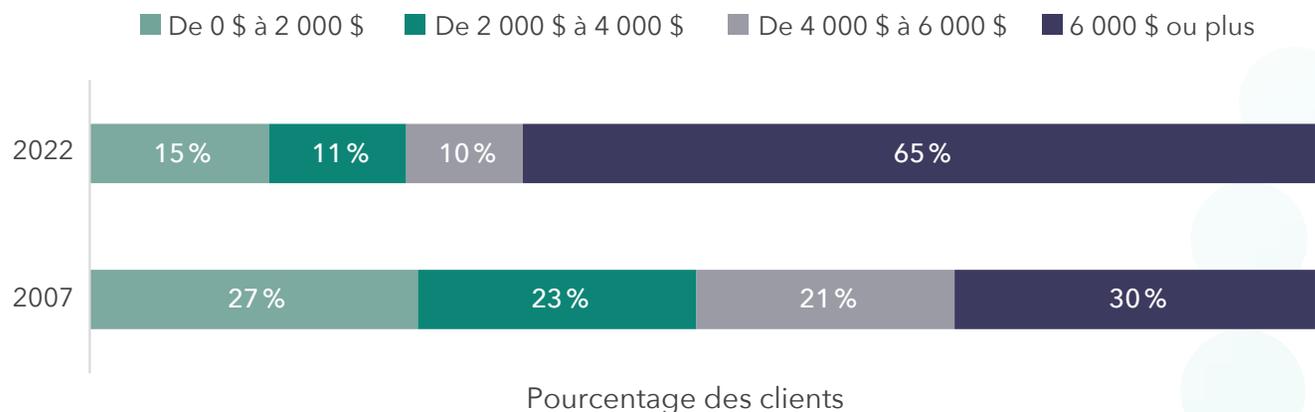
### Contribution annuelle par logement à la réserve de remplacement des immobilisations



Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022)

Les soldes de la réserve par logement ont augmenté également, la proportion des clients détenant un solde de 6 000 \$ ou plus par logement a plus que doublé par rapport au niveau de 2007. Le solde médian par logement est en baisse d'un peu moins de 8 % par rapport à 2020, mais en hausse de 93 % par rapport à 2007 (7 807 \$ en 2022, 8 442 \$ en 2020, 4 049 \$ en 2007). Il est possible que certains soldes de réserve aient augmenté en 2020 en raison d'interruptions ou de restrictions dans le secteur du bâtiment en contexte de pandémie de COVID-19, mais les travaux ont désormais repris, ce qui a entraîné une baisse ces dernières années.

### Solde par logement des réserves de remplacement des immobilisations



Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022)

**65 % du portefeuille dispose d'un solde de réserve de remplacement de 6 000 \$ ou plus.**

## Rapports techniques

En examinant l'ensemble de données de 2022, on constate que la plupart des coopératives disposent soit d'un plan d'évaluation sur l'état du bâtiment, soit d'un plan de remplacement des immobilisations.

	Évaluation de l'état du bâtiment		Plan de remplacement des immobilisations	
	Oui	Non	Oui	Non
Ensemble de données complet	77 %	23 %	58 %	42 %
Alberta	65 %	35 %	40 %	60 %
Colombie-Britannique	80 %	20 %	64 %	36 %
Ontario	77 %	23 %	56 %	44 %
Île-du-Prince-Édouard	70 %	30 %	60 %	40 %

La SCHL a mis à disposition des fonds par l'intermédiaire du Financement de préservation afin d'encourager les coopératives à obtenir une évaluation de l'état du bâtiment ainsi que d'autres rapports techniques. Au 31 décembre 2022, 35 coopératives incluses dans l'ensemble de données de 2022 avaient conclu une entente relative au Financement de préservation. Le tableau suivant présente la répartition des rapports approuvés.

Type de rapport	Rapports approuvés
Vérification et évaluation de l'état du bâtiment	23
Planification de la réserve de remplacement des immobilisations	14
Consultation, analyse et évaluation du refinancement	5
Analyse de la viabilité d'exploitation	12
Évaluation de l'adaptation des bâtiments pour les personnes âgées	13
Vérification de l'efficacité énergétique	20
Autre*	19

\* Cela inclut notamment les estimations, les plans de gestion des actifs, les évaluations de l'état de l'enveloppe du bâtiment, les relevés de substances désignées, les évaluations environnementales du site, les études de faisabilité, les enquêtes géotechniques, les évaluations et rapports sur les canalisations, les toits et les infiltrations d'eau ainsi que les frais de service consultatif.



REGARD  
VERS 2024

## Regard vers 2024

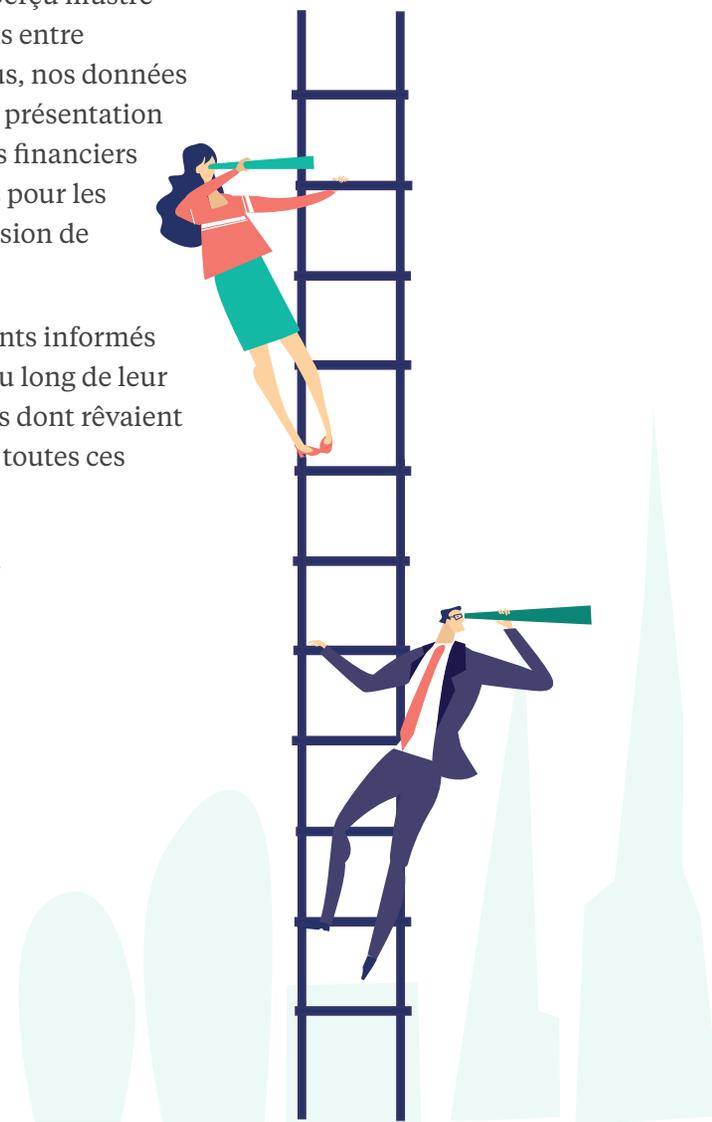
À l'heure actuelle, le nombre de coopératives exploitées aux termes des programmes existants des années 70, 80 et du début des années 90 diminue à un rythme rapide, voire effréné. D'ici à la fin de 2025, ce portefeuille comptera encore 71 clients. À ce stade, une analyse comparative d'ensembles de données aussi différents perd de son utilité et de sa validité. Par conséquent, notre examen du portefeuille 2024 englobera l'ensemble du portefeuille de coopératives que la SCHL a confié à l'administration de l'Agence, le segment le plus important étant celui des bénéficiaires du Programme de soutien au loyer (IFLC-2).

Si l'on examine les résultats déclarés par l'Agence depuis sa création en 2006, il est évident que nous avons tenu les promesses faites par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) lors de sa première présentation au gouvernement fédéral en vue de trouver un administrateur tiers. Les coopératives d'habitation créées dans le cadre des programmes fédéraux existants sont généralement dans un état satisfaisant, disposent de réserves de remplacement financées et sont conscientes de leurs points forts et de leurs facteurs de risque. Cette prise de conscience est attribuable aux produits d'information communiqués à chaque client de l'Agence dans les six semaines suivant le dépôt en ligne de leur déclaration annuelle de renseignements.

Nos clients reçoivent un rapport détaillé sur les risques, accompagné de recommandations personnalisées sur la manière de les réduire. Le Rapport sur le rendement fournit un aperçu illustré sur trois ans ainsi que des comparaisons entre diverses mesures du rendement. De plus, nos données financières en langage clair offrent une présentation visuelle et facile à comprendre des états financiers vérifiés de chaque coopérative, à temps pour les communiquer à leurs membres à l'occasion de l'assemblée générale annuelle.

Il ne fait aucun doute que tenir nos clients informés de leur rendement et les orienter tout au long de leur parcours a permis d'obtenir les résultats dont rêvaient ceux qui ont soutenu l'Agence pendant toutes ces années.

Nous pouvons être fiers de cet héritage.





ANNEXES

# Annexe A : Données techniques

## Ensemble de données de 2022

- En date du 31 décembre 2022, l'Agence comptait 533 coopératives clientes. Ensemble, ces clients possédaient 33 278 logements régis par des accords avec la SCHL. L'ensemble de données utilisé pour ce rapport est un sous-ensemble de ces données, comme indiqué ci-dessous.
- Les données sont tirées des Déclarations annuelles de renseignements (DAR) reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2023 pour les exercices financiers ayant pris fin entre août 2021 et juillet 2022. Les ensembles de données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes.
- Le présent rapport porte sur les clients de l'Agence dont les DAR ont été déposées alors que la coopérative fonctionnait encore en vertu de l'accord d'exploitation d'un programme existant. Les coopératives liées uniquement par des ententes de supplément au loyer de la SCHL ou par des ententes de soutien au loyer (IFLC-2) sont exclues.
  - Les coopératives ayant conclu une entente de sauvetage font partie des exceptions.
- Les données ont été organisées par coopérative et par « année d'enquête », c'est-à-dire un seul exercice financier se terminant au cours de la période indiquée ci-dessus.
- Des valeurs statiques, comme la province, ont été liées aux coopératives et assemblées dans un tableau des coopératives.
- Les attributs qui peuvent varier, comme le modèle de gestion, ont été attribués en fonction de l'année d'étude.



## Ensembles de données des années précédentes

Les ensembles de données des années d'enquête précédentes ont été modifiés pour tenir compte des DAR arrivés en retard de toutes les coopératives qui étaient des clients actifs de l'Agence pendant la période en question. Les données disponibles pour les analyses de tendances en sont ainsi augmentées.

Les ensembles de données de 2022 et de 2007 ont 165 coopératives en commun. Trois-cent-quarante coopératives figurent uniquement dans l'ensemble de données de 2007 et trente-cinq seulement dans l'ensemble de données de 2022.

Composition des ensembles de données aux fins de comparaison avec les années précédentes

Année	Nombre total de clients	Nombre total de logements
2022	200	11 585
2021	485	28 811
2020	502	29 737
2019	512	30 372
2018	523	31 103
2017	530	31 676
2016	539	32 442
2015	555	33 756
2014	552	33 516
2013	550	33 561
2012	548	33 331
2011	536	32 882
2010	529	32 423
2009	522	31 688
2008	516	31 213
2007	505	30 783

## Programmes de subventions majorées

Les cotes de risque des coopératives exploitées aux termes d'un programme de subventions majorées (Autochtones en milieu urbain et les programmes sans but lucratif de l'Île-du-Prince-Édouard) ne sont pas pertinentes aux fins de ce rapport en raison du modèle économique de ces programmes. Elles sont donc exclues des ensembles de données lorsque les analyses font intervenir des cotes de risque ainsi que certaines analyses liées aux pertes d'inoccupation.

## Montants en dollars constants

Les montants en dollars des années précédentes ont été indexés à leur valeur de 2022 (dollars constants) au moyen du taux de variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada (indice d'ensemble, non désaisonné), tel que publié par Statistique Canada. En ce qui concerne les valeurs liées à des clients précis, nous avons calculé le taux de variation en comparant l'IPC du mois au cours duquel l'exercice financier de la coopérative s'est terminé à l'IPC du même mois des années suivantes. Les calculs des chiffres utilisés à l'échelle du portefeuille, comme les médianes, étaient fondés sur le montant indexé de chaque coopérative.



## Influence des ajouts aux immobilisations

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	36/200 18 %	79/485 16 %	85/503 17 %	109/512 21 %	136/523 26 %	93/531 18 %
Ajout par logement le plus important	147 479 \$	132 827 \$	45 181 \$	55 530 \$	141 253 \$	297 324 \$
Dépenses par logement pour les installations physiques pour l'ensemble de données	5 739 \$	6 249 \$	6 034 \$	5 827 \$	5 976 \$	4 969 \$
Ajouts aux immobilisations par logement pour l'ensemble de données	1 549 \$	1 701 \$	1 442 \$	1 460 \$	2 195 \$	1 444 \$
Ajouts aux immobilisations exprimés en pourcentage des dépenses pour les installations physiques	27 %	27 %	24 %	25 %	37 %	29 %
Dépenses médianes par logement, avec ajouts aux immobilisations	3 941 \$	4 026 \$	3 878 \$	4 094 \$	3 681 \$	3 432 \$
Dépenses médianes par logement, sans ajouts aux immobilisations	3 408 \$	3 652 \$	3 489 \$	3 535 \$	3 168 \$	3 111 \$

	2016	2015	2014	2013	2012
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	70/539 13 %	62/555 11 %	50/552 9 %	58/550 11 %	57/548 10 %
Ajout par logement le plus important	49 726 \$	27 722 \$	14 438 \$	32 088 \$	53 000 \$
Dépenses par logement pour les installations physiques pour l'ensemble de données	4 605 \$	4 280 \$	3 709 \$	3 958 \$	3 857 \$
Ajouts aux immobilisations par logement pour l'ensemble de données	1 069 \$	652 \$	191 \$	442 \$	547 \$
Ajouts aux immobilisations exprimés en pourcentage des dépenses pour les installations physiques	23 %	15 %	5 %	11 %	14 %
Dépenses médianes par logement, avec ajouts aux immobilisations	3 409 \$	3 205 \$	3 031 \$	3 038 \$	2 953 \$
Dépenses médianes par logement, sans ajouts aux immobilisations	3 123 \$	3 090 \$	2 925 \$	2 904 \$	2 819 \$

Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022).

Bien que seule une minorité de clients ait fait état d'ajouts à leurs immobilisations, la valeur de ces ajouts a eu une incidence importante sur les dépenses médianes dans le portefeuille en ce qui concerne les installations physiques.

Nous avons ensuite examiné la répartition des clients en 2022 dans l'ensemble de données selon les taux de dépenses par logement, avec et sans ajout aux immobilisations, et nous avons comparé ces données aux taux de dépenses de 2007.

Si l'on exclut les ajouts aux immobilisations, la proportion de clients dans la base de données qui ont dépensé plus de 4 000 \$ par année par logement, en dollars constants, pour l'entretien et les réparations des bâtiments, est passée de 18 % à 49 % entre 2007 et 2022. La proportion de clients qui dépensent moins de 2 000 \$ est passée de 33 % à 13 %.

#### Répartition des clients dans l'ensemble de données en fonction des dépenses d'entretien et de réparation des bâtiments, par logement et par an

	De 0 \$ à 2 000 \$	De 2 000 \$ à 4 000 \$	De 4 000 \$ à 6 000 \$	6 000 \$ ou plus
L'année 2022 avec ajouts aux immobilisations	13 %	39 %	19 %	30 %
L'année 2022 sans ajout aux immobilisations	16 %	44 %	19 %	22 %
L'année 2007 sans ajout aux immobilisations	33 %	50 %	14 %	4 %

## Annexe B : Cotes de risque composite

### Définitions

#### Faible

La coopérative d'habitation est saine et bien gérée. Grâce à son excellent état physique, à ses revenus et ses réserves cumulés, à sa position sur le marché et à sa capacité actuelle de contribuer à sa réserve de remplacement, la coopérative peut affronter une conjoncture du marché ou un contexte économique difficile. Si elle continue d'être bien gérée, la coopérative devrait être en mesure de financer les réparations et les remplacements nécessaires et de s'acquitter de toute obligation financière dans un avenir prévisible sans avoir recours à un soutien externe.

#### Modéré

La coopérative d'habitation est saine et généralement bien gérée. La coopérative a accès à des liquidités adéquates et peut contribuer à sa réserve de remplacement à même ses revenus, après avoir réglé le service de sa dette et toutes les autres charges d'exploitation normales. Son état physique est bon ou s'est amélioré. Elle ne présente aucun indicateur de risque élevé. Sa situation financière et son état physique devraient demeurer sains, pourvu qu'elle continue à être bien gérée et que le contexte économique ou la conjoncture du marché ne connaissent pas de détérioration importante. Elle ne nécessite ni soutien ni intervention externe.

#### Supérieur à la moyenne

La coopérative est aux prises avec des problèmes qui signalent des difficultés financières émergentes ou éventuelles. La coopérative se trouve dans l'une ou plusieurs des situations suivantes : son état physique est passable, sans être mauvais; ses revenus suffisent à régler les charges courantes, mais ne permettent pas de verser une contribution appropriée à la réserve de remplacement; l'ensemble de ses revenus cumulés et de sa réserve de remplacement est faible, et elle a un accès restreint à d'autres liquidités, telles que les parts ou les dépôts des membres; ses pertes d'inoccupation; ses arriérés de loyers sont considérablement plus élevés que la médiane de ces indicateurs pour les coopératives analogues. Elle ne présente aucun indicateur de risque important, mais elle pourrait éprouver des difficultés à financer les réparations ou à s'acquitter de ses obligations dans l'avenir, en particulier en cas de faiblesse ou de détérioration du marché. Elle a besoin d'une gestion très efficace et doit continuellement faire l'objet d'un certain niveau de soutien.



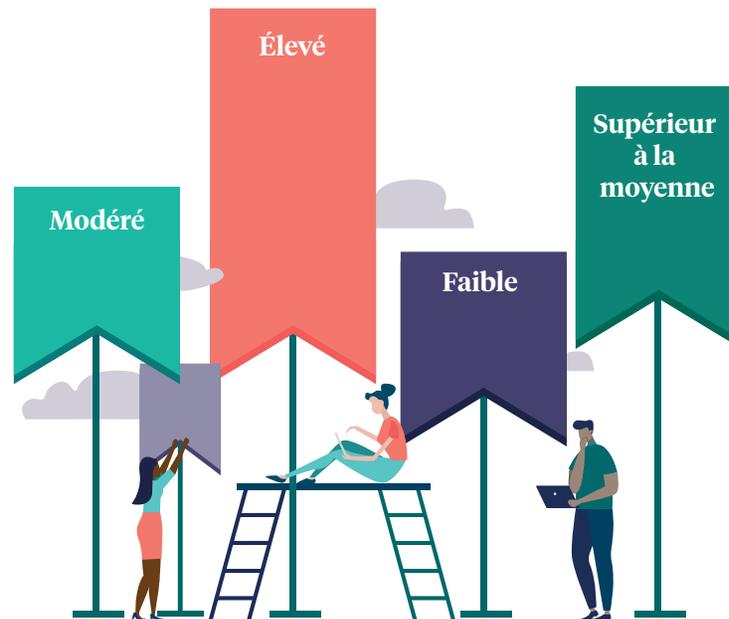
## Élevé

La coopérative éprouve des difficultés financières ou fait l'objet d'une mauvaise gestion. La coopérative se trouve dans l'une ou plusieurs des situations suivantes : ses revenus ne suffisent pas pour s'acquitter du service de la dette et des charges courantes, avant la contribution à la réserve de remplacement; elle a un déficit d'exploitation cumulé, une réserve de remplacement faible ou nulle et un accès restreint à d'autres liquidités, telles que les parts ou les dépôts des membres; ses pertes d'inoccupation ou ses arriérés de loyers sont exceptionnellement importants; elle doit effectuer des réparations urgentes ou importantes qu'elle n'est pas en mesure de financer; elle accuse des retards de paiement de ses emprunts hypothécaires ou de ses taxes foncières; elle a subi une perte importante d'actifs à la suite d'un incendie ou d'une malversation, et sa protection d'assurance était insuffisante; sa gouvernance est déficiente. Sans une intervention et un soutien continu, la coopérative s'expose à un risque de faillite.

## Changements apportés au modèle d'évaluation des risques

Dans cet examen, les cotes des années antérieures ont été adaptées au besoin pour prendre en compte les changements suivants apportés au modèle d'évaluation des risques en 2010. Cette année-là, nous avons effectué ce qui suit :

- augmentation des combinaisons de cotes d'indicateurs avancés qui renvoient une cote de risque composite faible;
- augmentation des seuils utilisés aux fins d'établissement des cotes des indicateurs de revenu net;
- modification de la formule de l'indicateur de revenu net pour utiliser la valeur de remplacement assurée la plus élevée déclarée par la coopérative ou la valeur de remplacement médiane régionale, adaptée en fonction de la taille de la coopérative.



## Annexe C : Données sur le rendement médian

### Inoccupations

	Pertes d'inoccupation exprimées en pourcentage des loyers bruts possibles		Pertes d'inoccupation par logement et par an	
	2022	2007	2022	2007
Ensemble de données complet	0,4 %	0,4 %	56 \$	43 \$
<b>Programme</b>				
A27 et A61	0,4 %	0,1 %	45 \$	17 \$
A95	0,3 %	0,3 %	50 \$	36 \$
PHI	0,4 %	0,7 %	62 \$	90 \$
Plus d'un programme	1,3 %	1,0 %	168 \$	162 \$
Autre	-	-	-	-
<b>Province</b>				
Colombie-Britannique	0,2 %	0,2 %	34 \$	20 \$
Alberta	1,8 %	0,3 %	259 \$	36 \$
Ontario	0,5 %	0,7 %	62 \$	88 \$
Île-du-Prince-Édouard	0,5 %	0,2 %	52 \$	17 \$
<b>Modèle de gestion</b>				
Société de gestion	0,4 %	0,5 %	59 \$	58 \$
Personnel rémunéré	0,4 %	0,4 %	50 \$	44 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,3 %	0,2 %	37 \$	26 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,0 %	0 \$	0 \$
<b>État du sauvetage financier</b>				
Clients dotés d'un sauvetage financier	0,5 %	1,5 %	70 \$	179 \$
Clients sans sauvetage financier	0,4 %	0,3 %	47 \$	33 \$

Note: Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022). Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.

## Arriérés de loyer et frais d'administration

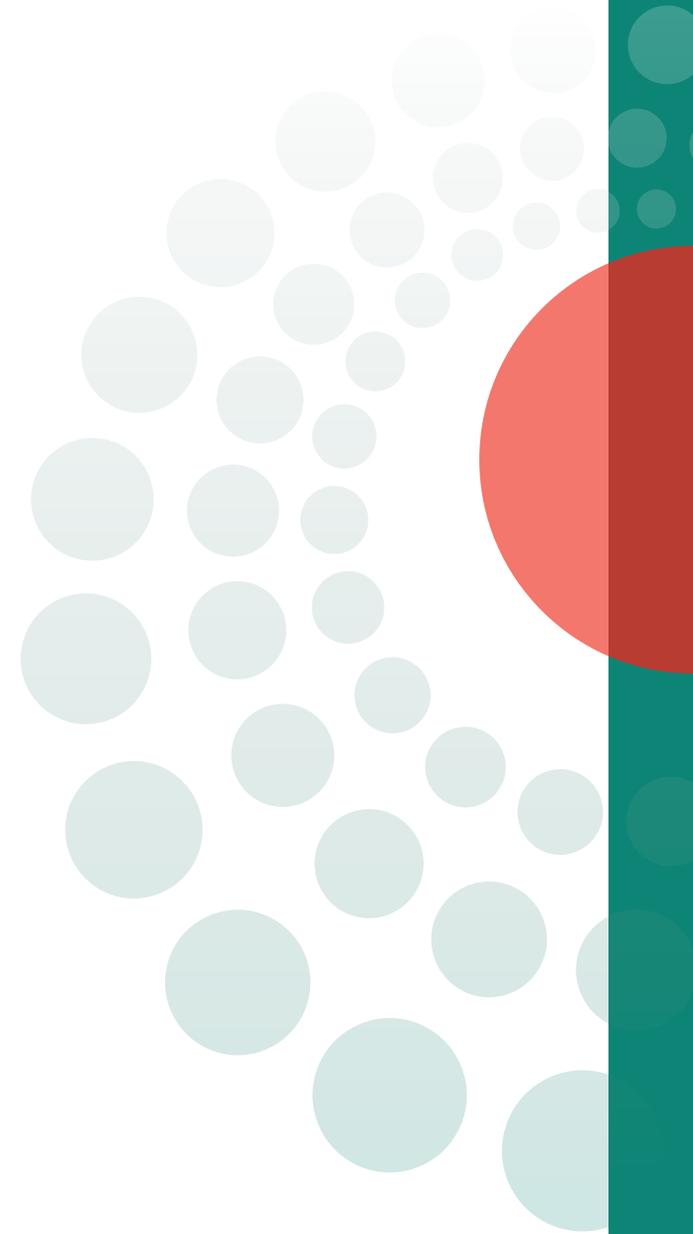
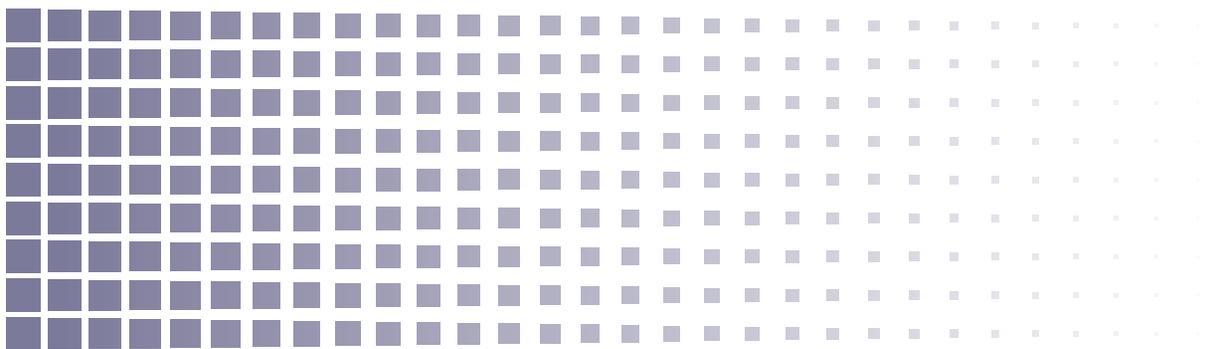
	Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables combinés et de la part des loyers annuels des occupants		Frais d'administration annuels par logement et par an	
	2022	2007	2022	2007
Ensemble de données complet	0,6 %	0,9 %	1 048 \$	770 \$
Programme				
A27 et A61	0,6 %	0,8 %	1 193 \$	656 \$
A95	0,3 %	0,7 %	917 \$	742 \$
PHI	0,5 %	1,2 %	1 015 \$	771 \$
Plus d'un programme	1,9 %	1,4 %	1 467 \$	1 338 \$
Autre	1,8 %	8,4 %	1 271 \$	1 322 \$
Province				
Colombie-Britannique	0,1 %	0,4 %	799 \$	510 \$
Alberta	1,5 %	0,7 %	1 007 \$	482 \$
Ontario	1,1 %	1,4 %	1 234 \$	1 032 \$
Île-du-Prince-Édouard	0,6 %	1,2 %	799 \$	845 \$
Modèle de gestion				
Société de gestion	0,6 %	1,0 %	1 013 \$	683 \$
Personnel rémunéré	1,0 %	1,0 %	1 240 \$	1 055 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,1 %	0,5 %	434 \$	392 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,5 %	96 \$	146 \$
État du sauvetage financier				
Clients dotés d'un sauvetage financier	1,1 %	1,6 %	1 088 \$	856 \$
Clients sans sauvetage financier	0,5 %	0,8 %	1 017 \$	744 \$

Note: Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022). Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.

## Installations physiques

	Dépenses par logement et par an relatives à l'entretien ainsi qu'aux réparations apportées aux bâtiments et au remplacement des immobilisations		Solde par logement et par an des réserves de remplacement des immobilisations		Contributions par logement et par an à la réserve de remplacement des immobilisations	
	2022	2007	2022	2007	2022	2007
Ensemble de données complet	3 970 \$	2 564 \$	7 935 \$	4 049 \$	2 605 \$	1 121 \$
<b>Programme</b>						
A27 et A61	3 626 \$	2 482 \$	7 368 \$	4 189 \$	2 159 \$	1 277 \$
A95	3 415 \$	2 659 \$	8 718 \$	4 567 \$	3 020 \$	1 443 \$
PHI	3 949 \$	2 304 \$	7 378 \$	2 735 \$	2 515 \$	643 \$
Plus d'un programme	9 311 \$	3 408 \$	17 924 \$	3 462 \$	4 014 \$	1 153 \$
Autre	4 650 \$	3 761 \$	37 014 \$	3 389 \$	0 \$	592 \$
<b>Province</b>						
Colombie-Britannique	4 244 \$	2 362 \$	10 696 \$	4 114 \$	3 767 \$	1 257 \$
Alberta	6 546 \$	2 029 \$	6 839 \$	2 849 \$	4 038 \$	900 \$
Ontario	3 509 \$	2 797 \$	7 074 \$	4 296 \$	2 224 \$	1 138 \$
Île-du-Prince-Édouard	2 994 \$	2 285 \$	9 285 \$	1 136 \$	815 \$	538 \$
<b>Modèle de gestion</b>						
Société de gestion	3 915 \$	2 564 \$	7 491 \$	3 725 \$	2 669 \$	1 063 \$
Personnel rémunéré	4 700 \$	2 803 \$	8 298 \$	4 287 \$	2 582 \$	1 086 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	4 688 \$	2 235 \$	9 208 \$	3 756 \$	3 554 \$	1 273 \$
Bénévoles seulement	1 571 \$	1 912 \$	5 996 \$	4 633 \$	655 \$	1 122 \$
<b>État du sauvetage financier</b>						
Clients dotés d'un sauvetage financier	3 025 \$	2 198 \$	5 265 \$	1 034 \$	1 432 \$	631 \$
Clients sans sauvetage financier	4 315 \$	2 660 \$	8 320 \$	4 370 \$	3 079 \$	1 269 \$

Note: Tous les montants sont indexés en dollars constants (2022). Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.



**L'AGENCE DES  
COOPÉRATIVES D'HABITATION**  
**THE AGENCY FOR  
CO-OPERATIVE HOUSING**

[agence.coop](http://agence.coop)