

# 2024

## Examen bisannuel de rendement du portefeuille



L'AGENCE DES  
COOPÉRATIVES D'HABITATION

THE AGENCY FOR  
CO-OPERATIVE HOUSING

# Table des matières

PRINCIPALES CONCLUSIONS .....	4
Principales conclusions .....	5
Examen de l'état du portefeuille, près de 20 ans plus tard .....	5
Amélioration du profil des risques .....	5
Amélioration du rendement d'exploitation .....	5
APERÇU .....	6
Objectif .....	7
Notre ensemble de données .....	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
Évolution de la cote de risque .....	14
État des lieux .....	17
RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS .....	18
Arriérés et créances irrécouvrables .....	20
Administrateurs avec arriérés .....	23
Pertes d'inoccupation .....	25



# Table des matières

Dépenses d'entretien et de réparation apportées aux bâtiments . . . . .	29
Contributions aux réserves et aux soldes de réserve . . . . .	31
Rapports techniques . . . . .	33
REGARD VERS L'AVENIR . . . . .	35
Regard vers l'avenir . . . . .	36
ANNEXES . . . . .	37
Annexe A : Données techniques . . . . .	38
Ensemble de données de 2024 . . . . .	38
Ensembles de données des années précédentes . . . . .	38
Programmes de subventions majorées . . . . .	39
Montants en dollars constants . . . . .	39
Annexe B : Cotes de risque composite . . . . .	40
Définitions . . . . .	40
Changements apportés au modèle d'évaluation des risques . . . . .	41
Annexe C : Données sur le rendement médian . . . . .	42
Inoccupations . . . . .	42
Arriérés de loyer et frais d'administration . . . . .	43
Installations physiques . . . . .	44





▶ Principales conclusiones

# Principales conclusions

## Examen de l'état du portefeuille, près de 20 ans plus tard

### Amélioration du profil des risques

- Près des deux tiers du portefeuille (60 %) présentent un risque faible ou modéré (39 % en 2007).
- Parmi les clients, 80 % affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.
- À 11 %, la proportion des clients ayant obtenu une cote d'état des lieux passable a diminué de moitié par rapport aux chiffres d'il y a 17 ans.



### 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 a diminué, passant de 0,9 % du total des loyers annuels en 2007 à 0,5 % en 2024.
- Les arriérés et les créances irrécouvrables en Ontario et en C.-B. sont généralement en baisse.
- Le total des arriérés dus par les administrateurs dans l'ensemble du portefeuille a baissé de 86 % (passant de 503 046 \$ en 2007 à 72 471 \$ en 2024).
- 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 triplé depuis 2007.
- La contribution annuelle médiane à la réserve de remplacement par logement a plus que triplé, passant de 1 184 \$ par logement en 2007 à 3 804 \$ par logement en 2024.



► Aperçu

## Objectif

Tous les deux ans, l'Agence produit un rapport évaluant l'état et le rendement du portefeuille des coopératives d'habitation dont elle gère les accords avec la SCHL.

Le présent examen fournit la mesure des progrès réalisés au cours des 17 dernières années et porte sur l'ensemble du portefeuille de l'Agence, soit aussi bien les coopératives liées par des accords d'exploitation actifs que celles dont l'ancien accord a pris fin, mais qui reçoivent du soutien au loyer fédéral.



## Notre ensemble de données

L'ensemble de données de cet examen couvre 508 coopératives d'habitation fonctionnant sous le régime de multiples programmes fédéraux dans quatre provinces. Ensemble, elles détenaient 30 962 logements et représentaient 95 % du portefeuille de l'Agence en date du 31 décembre 2024. [L'annexe A](#) présente de plus amples renseignements sur les ensembles de données.

### Profil de risque

L'amélioration du profil de risque se traduit par un portefeuille beaucoup plus sain qu'en 2007.

### Rendement d'exploitation

Les coopératives gagnent plus et prennent davantage soin de leurs propriétés.

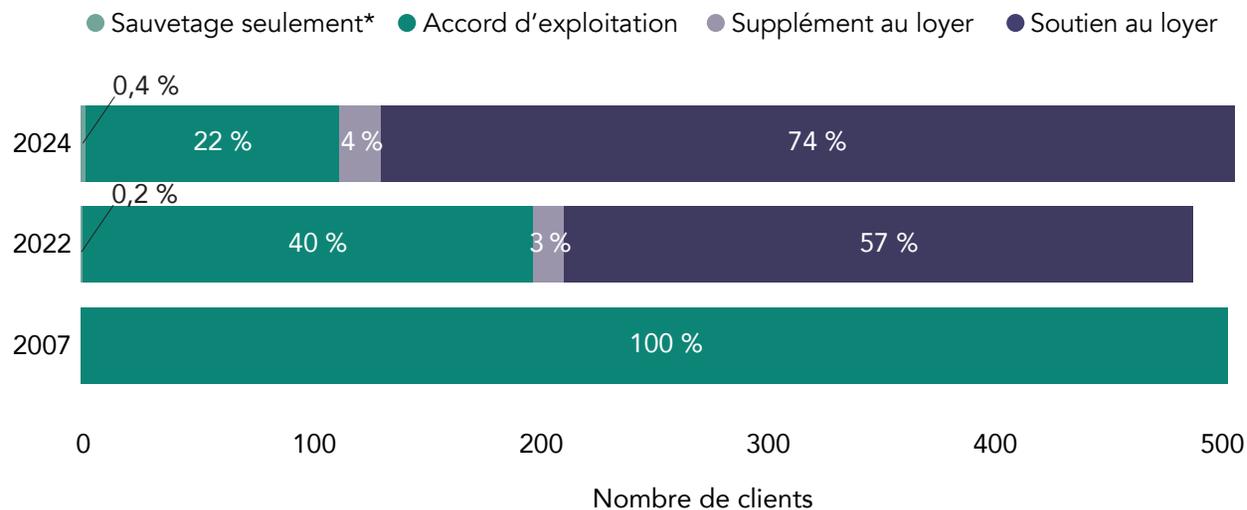


## Profil du portefeuille : répartition du programme

La ventilation de l'ensemble de données par programme a commencé à changer lorsque l'Agence a assumé l'administration du Programme de supplément au loyer pour l'Ontario et l'Î.-P.-É. en 2017. Beaucoup des coopératives de la cohorte la plus ancienne (S27/S61) ont décidé de payer par anticipation leur hypothèque sur 50 ans lorsque la SCHL leur en a donné l'occasion. Leur décision a entraîné la formation d'un nouveau groupe de clients au sein du portefeuille fédéral, formé de coopératives dotées d'une entente de supplément au loyer, mais non d'un accord d'exploitation.

L'ensemble de données par programme a été marqué par les débuts d'une évolution plus substantielle en septembre 2020, avec le lancement par la SCHL du Programme de soutien au loyer (IFLC-2). Quand leurs accords d'exploitation ont expiré, la quasi-totalité des clients a accepté cette nouvelle option pour aider leurs ménages à faible revenu. En 2024, moins du quart du portefeuille de l'Agence fonctionnait encore sous le régime d'un programme existant.

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

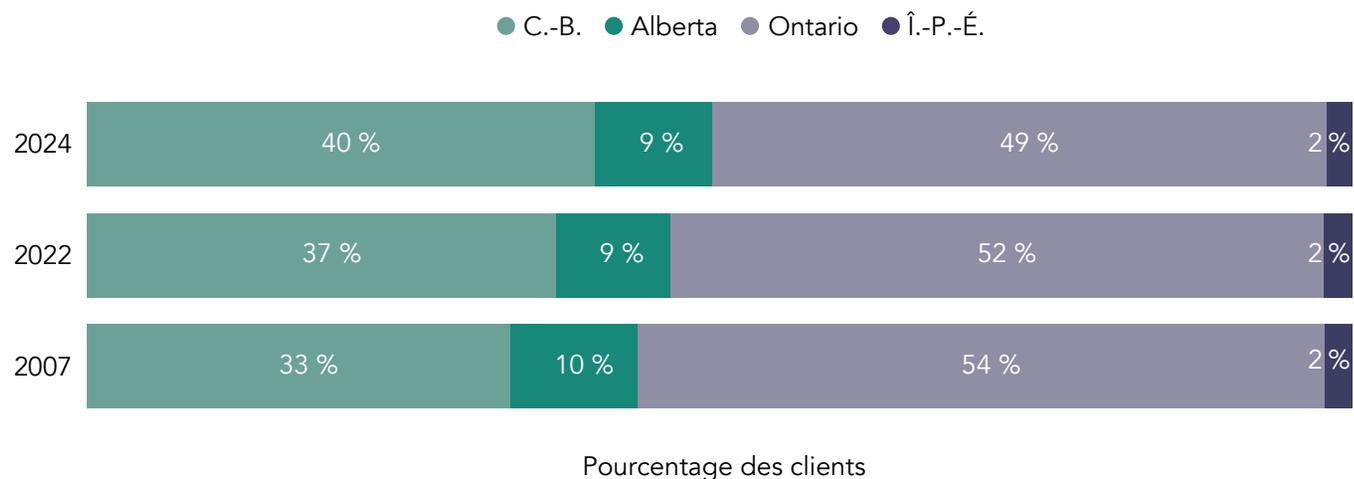


\* Coopératives dont l'accord d'exploitation a pris fin, mais qui n'ont pas encore pleinement remboursé leur prêt de sauvetage à la SCHL.

## Profil du portefeuille : répartition par province

La répartition par province a peu changé depuis notre dernier examen (2022), mais est quelque peu différente de celle de 2007. Cela est attribuable au fait que les coopératives de la C.-B. en difficulté ont graduellement migré de la supervision de la SCHL à celle de l'Agence au cours des dix premières années, alors qu'elles se remettaient d'une défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment.

Composition de l'ensemble de données par province

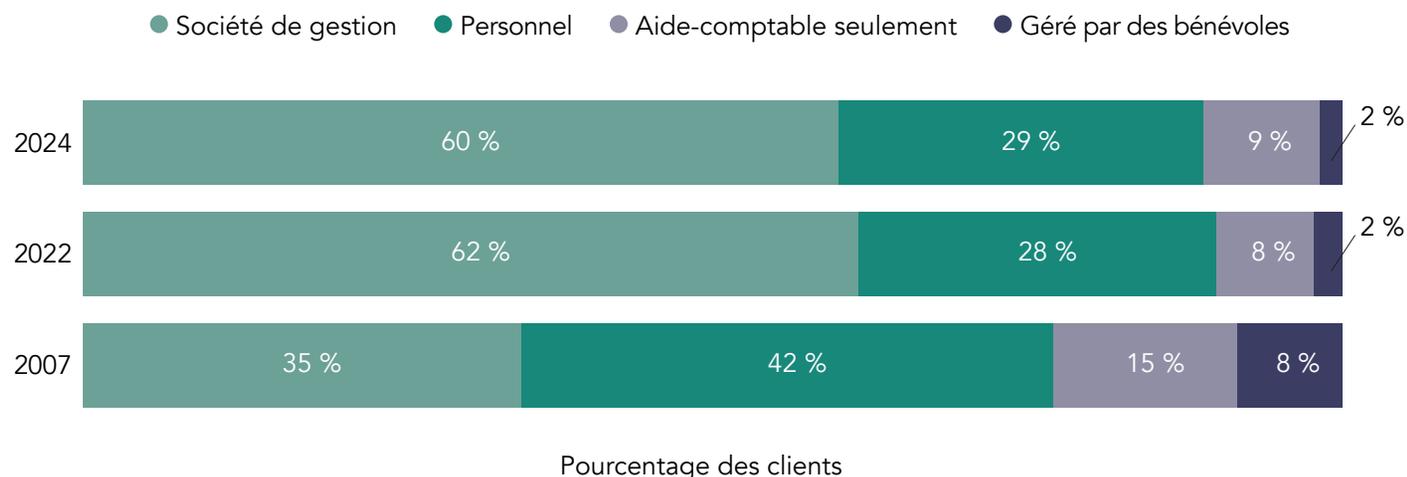


## Profil du portefeuille : répartition par modèle de gestion

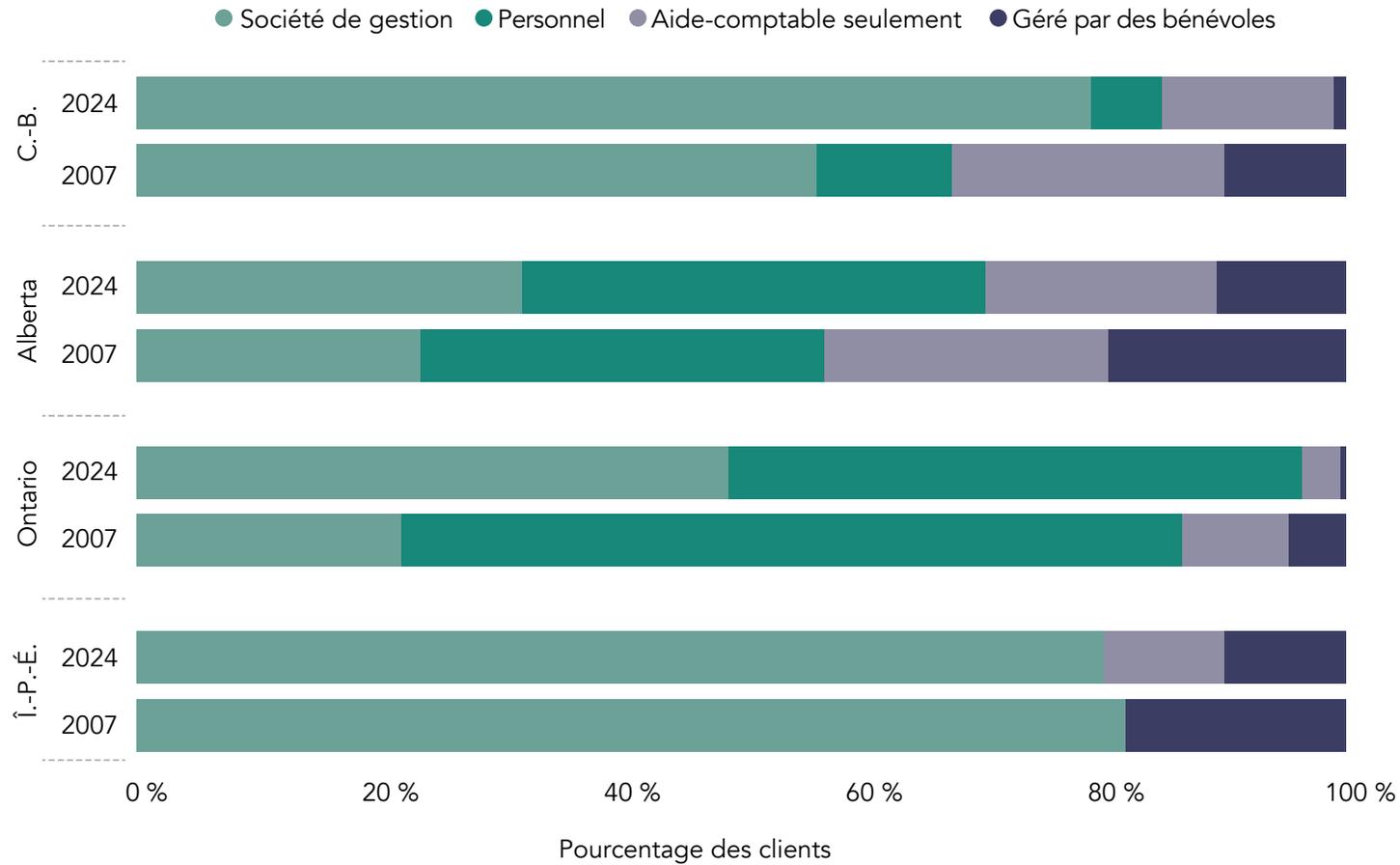
Les coopératives continuent de se tourner vers des sociétés de gestion immobilière pour gérer leurs activités quotidiennes. Le changement dans la répartition des modèles de gestion au fil du temps s'explique tant par l'ajout de clients de la Colombie-Britannique, où règne depuis longtemps le modèle de 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 60 %. 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 pourraient être rajustées en cours d'année en fonction de changements externes ou de mesures importantes prises par le client.

Des inspections de routine de l'état des lieux sont menées par des professionnels embauchés par l'Agence. Elles comprennent une inspection visuelle de l'extérieur de chaque propriété du client, dont les bâtiments, l'aménagement paysager et les rues, les aires de stationnement et les trottoirs privés. L'inspecteur visite chaque logement inoccupé et en examine les aires communes intérieures typiques telles que les halls d'entrée, les corridors, les salles de réunion, les buanderies, les locaux électriques et les bureaux de la coopérative. Les inspections ont désormais lieu tous

les trois ans, avec l'annulation par la SCHL des limites précédentes quant à la fréquence des inspections. 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 au terme d'une évaluation de l'état du bâtiment.

## Évolution de la cote de risque

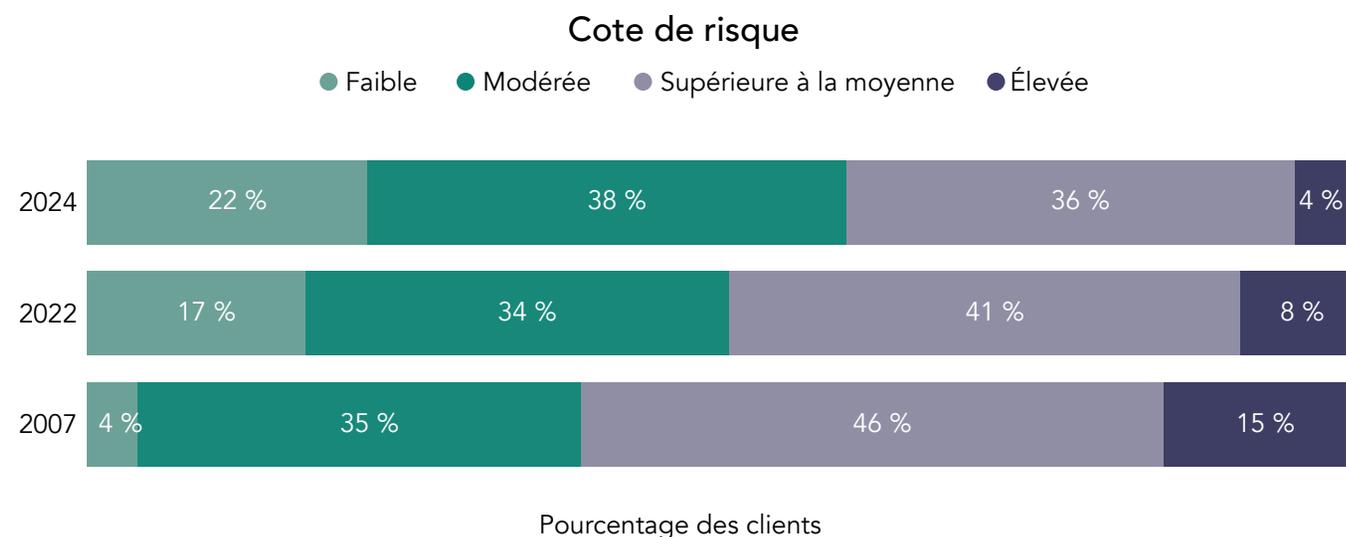
Le modèle d'évaluation des risques de l'Agence a été élaboré pour la première fois en 2005. Il a fait l'objet de modifications mineures au fil des années, mais ses éléments principaux sont demeurés stables. En 2024, l'Agence a formé un groupe de travail interne pour examiner les répercussions du modèle sur le portefeuille de soutien au loyer et déterminer s'il fallait modifier le modèle compte tenu des circonstances changeantes. À quelques exceptions près, la plupart des coopératives clientes de l'Agence ont fini de rembourser leur hypothèque initiale, et les autres sont en bonne voie d'achever leur remboursement.

En supposant des économies associées au remboursement de l'hypothèque, on s'attendait à une baisse du niveau de risque des coopératives. Or, plus de la moitié des coopératives faisant partie du Programme de soutien au loyer (IFLC-2) ont obtenu de nouveaux prêts du marché privé pour financer des réparations des immobilisations. Par conséquent, les sommes



économisées par les coopératives depuis le remboursement de leur hypothèque servent à présent à rembourser leurs nouveaux emprunts, lesquels ont des taux d'intérêt généralement plus élevés que les prêts directs consentis par la SCHL. Les répercussions de ces nouveaux emprunts, exacerbées par un faible taux de couverture de la dette et par des augmentations de loyers qui ne sont pas proportionnelles à la croissance des dépenses, sont à présent les principaux facteurs de risque dans l'ensemble du portefeuille.

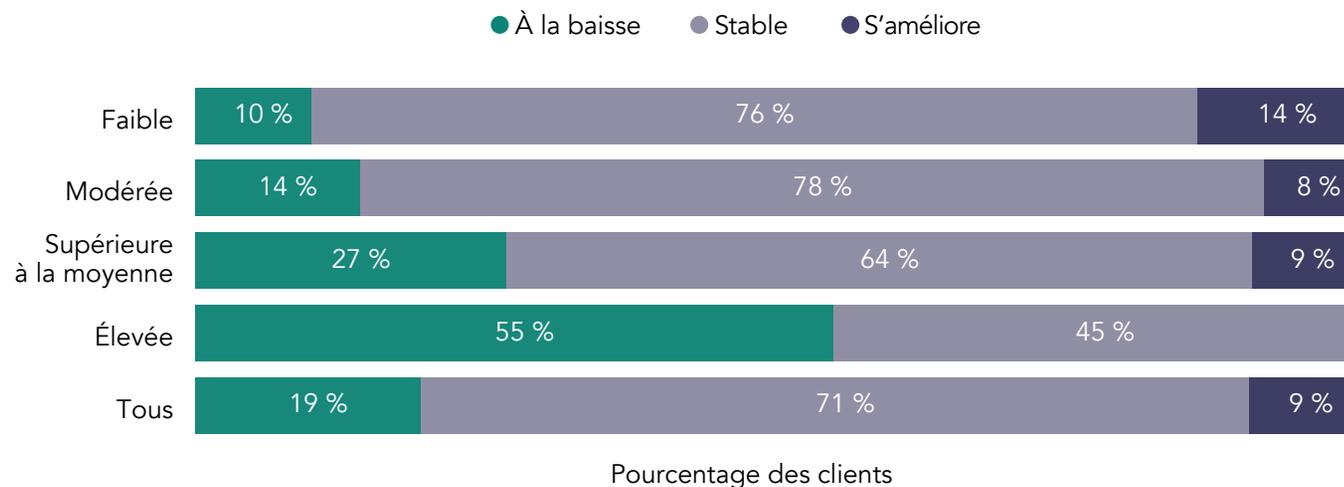
Les coopératives présentant une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée constituaient 40 % de notre portefeuille en 2024, en baisse par rapport à 49 % en 2022, et en baisse considérable par rapport à 61 % en 2007. Les clients affichant une cote faible ou modérée représentent désormais près des deux tiers du portefeuille (60 %, en hausse par rapport à 39 % en 2007).



**Les clients présentant une cote de risque élevée ne représentent que 4 % du portefeuille de l'Agence (contre 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. Parmi nos clients, 80 % affichent une tendance stable ou en amélioration. Parmi les clients présentant une cote de risque élevée, 55 % ont été jugés comme affichant une tendance en détérioration en 2024 (contre 49 % en 2022). 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.

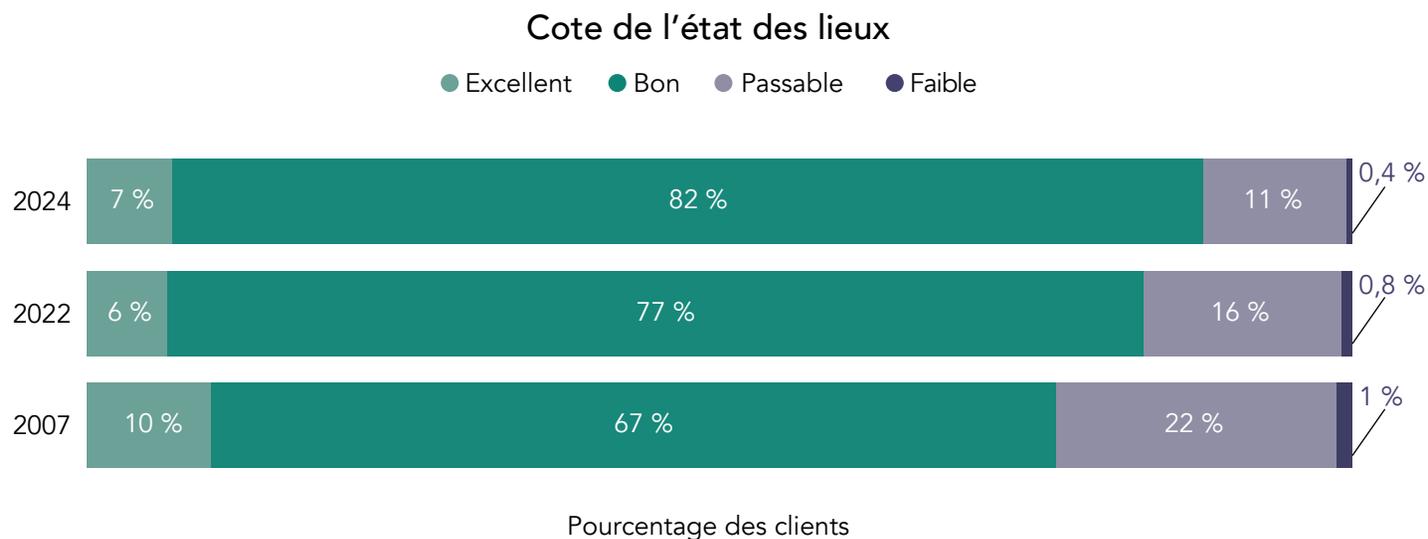
### Tendance en matière de cote de risque



Parmi tous les clients de l'Agence, 80 % affichent une tendance stable ou qui s'améliore sur le plan du risque.

## État des lieux

La proportion des coopératives ayant reçu une cote d'état des lieux excellente ou bonne a augmenté en 2024, car davantage de clients ont remplacé des parties usées des bâtiments. À 11 %, la proportion des clients ayant obtenu une cote d'état des lieux passable a diminué de moitié par rapport aux chiffres d'il y a 17 ans. Les deux coopératives ayant obtenu une cote faible (0,4 % du portefeuille) ont été démolies et explorent des options de réaménagement. Dans l'un des cas, les membres ont temporairement déménagé dans une autre coopérative. Dans l'autre cas, un incendie a détruit la propriété et forcé les membres de celle-ci à se disperser.





▶ Rendement  
d'exploitation  
des clients

De 2007 à 2024, on observe une baisse substantielle 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 :

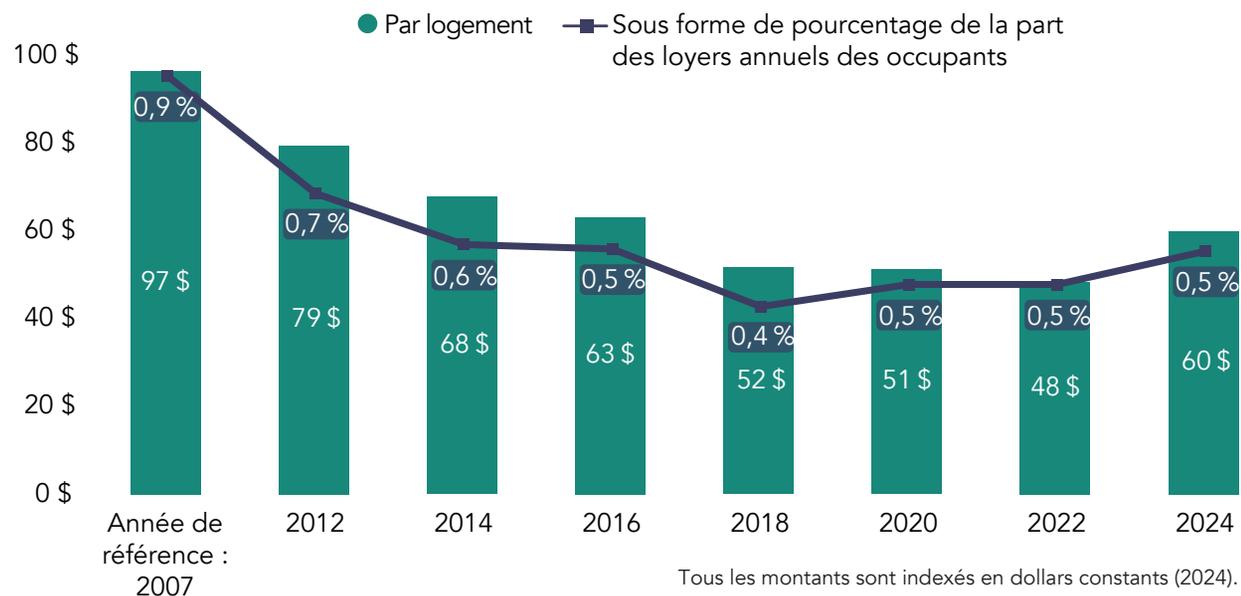
- administrateurs avec arriérés;
- dépenses d'entretien;
- dépense d'immobilisation.



## Arriérés et créances irrécouvrables

La médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables des occupants dans l'ensemble du portefeuille, mesurée en tant que pourcentage du total des loyers des occupants<sup>1</sup>, est passée de 0,9 % en 2007 à 0,5 % en 2024 (0,5 % en 2022). Exprimée en dollars, la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables a diminué de 38 %, passant de 97 \$ par logement (en 2007) à 60 \$ par logement (en 2024), mais demeure supérieure au creux historique de 48 \$ de 2022.

### Médiane des arriérés et des créances irrécouvrables combinés



**Les arriérés et créances irrécouvrables ont diminué de 38 % depuis 2007, pour s'établir à une médiane de 60 \$ par logement.**

<sup>1</sup> La combinaison des arriérés (une mesure du bilan) et des dépenses pour créances irrécouvrables (une mesure dans la déclaration de revenus) permet de normaliser les données dans le cadre de diverses pratiques comptables. Le montant des arriérés est net de toute provision pour créances douteuses. La « part des loyers des occupants » exclut l'aide au loyer proportionnée au revenu, qu'elle soit fournie à l'interne ou qu'elle provienne du gouvernement.

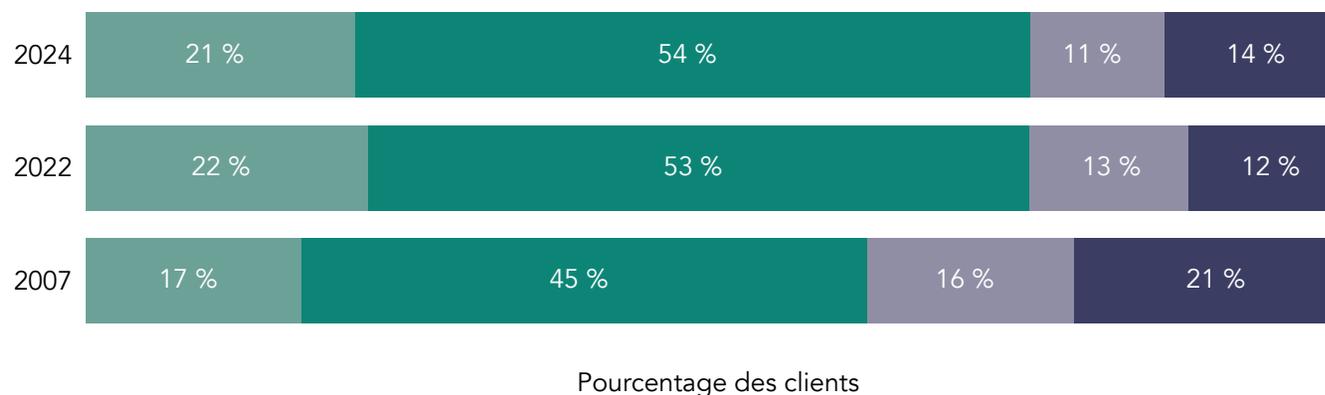


Si l'on exclut tout soutien au loyer, la part du loyer de l'occupant correspond pleinement au montant de loyer versé directement par le membre. En exprimant les arriérés et les créances irrécouvrables sous forme de ratio de la part de l'occupant, le graphique suivant illustre ce qui suit :

- la proportion croissante de clients dont le ratio est de 1,5 % ou moins depuis 2007 (75 % des clients en 2024, 75 % en 2022 et 62 % en 2007).
- le pourcentage décroissant de clients dont les arriérés et les dépenses pour créances irrécouvrables combinés sont de 3 % ou plus (14 % des clients en 2024, en baisse de 7 points par rapport à 2007).

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

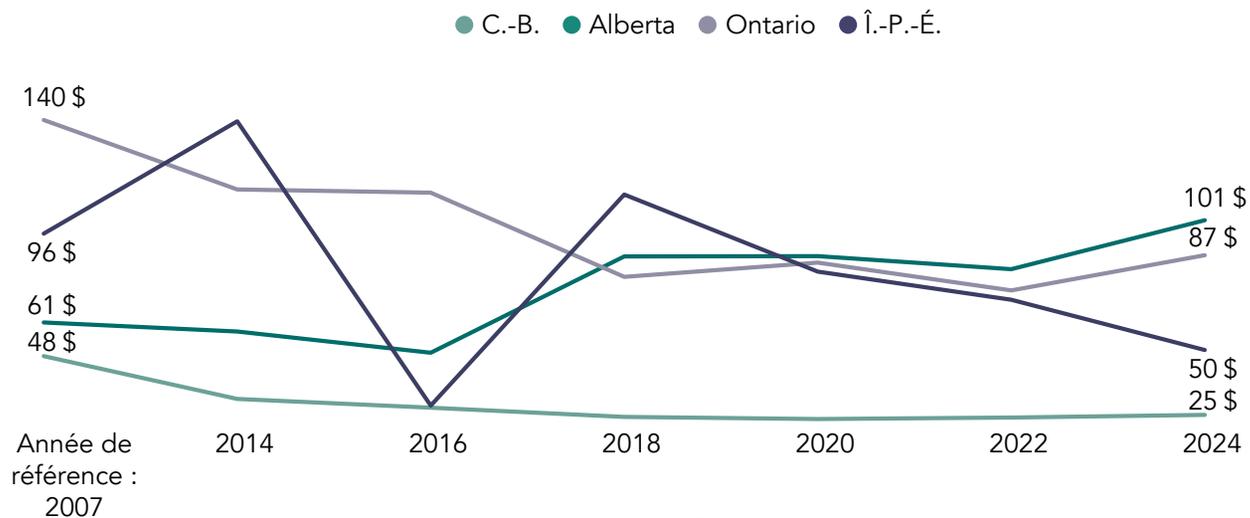
● 0 % ou recouvrement net ● 0 % à 1,5 % ● 1,5 % à 3 % ● 3 % ou plus



Une analyse de la tendance de 2007 à 2024 pour la médiane combinée des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables par province indique une baisse générale pour l'Ontario et la Colombie-Britannique. Étant donné qu'il n'y a que 13 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 sept dernières années.

En Alberta et en Ontario, où persistent des défis en matière d'abordabilité, les arriérés et les créances irrécouvrables ont augmenté de nouveau après une baisse en 2022. Dans la région du Grand Toronto, tout particulièrement, la part des immeubles à vocation locative ayant des arriérés était à son deuxième plus haut niveau jamais enregistré, selon le *Rapport sur le marché locatif de la SCHL – Automne 2024*.<sup>2</sup>

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

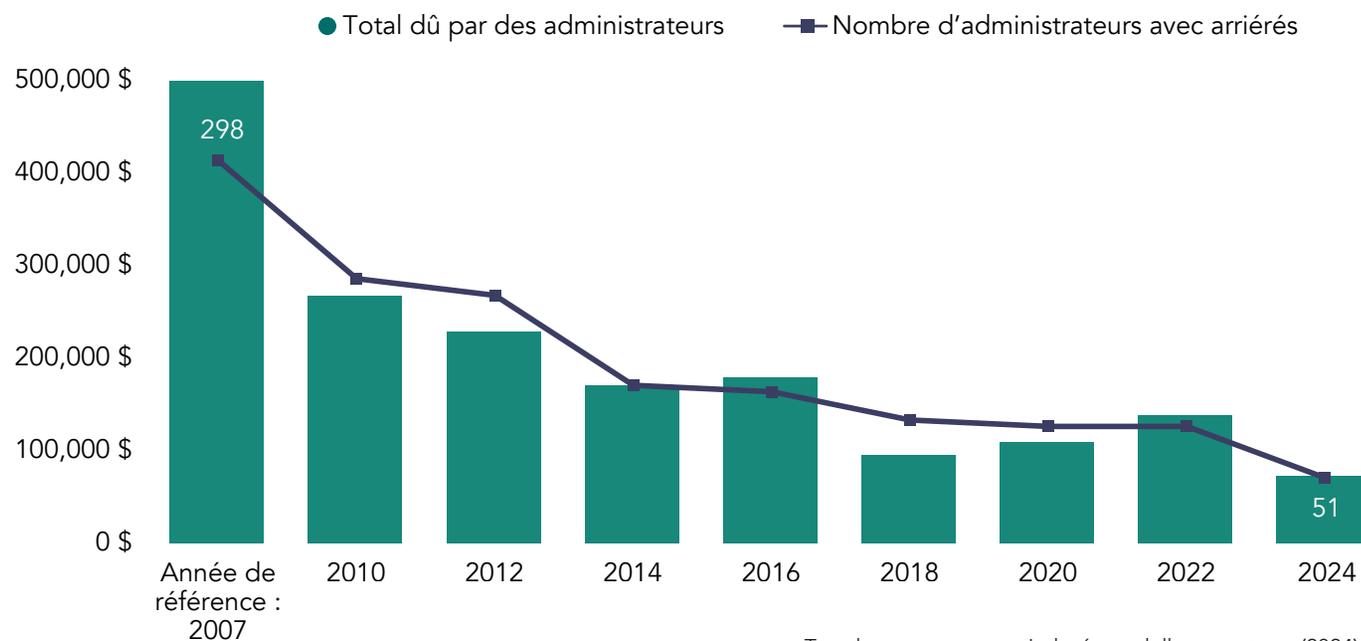


<sup>2</sup> SCHL, [Rapport sur le marché locatif – Automne 2024](#), 60.

## 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 nettement baissé de 86 % dans l'ensemble du portefeuille, passant de 503 046 \$ en 2007 à 72 471 \$ en 2024 (137 831 \$ en 2022). Le nombre déclaré d'administrateurs avec arriérés a chuté à un creux historique de 51 dans l'ensemble du portefeuille.

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



Les coopératives dont les 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, ce qui démontre l'importance de s'attaquer aux questions éthiques découlant du fait que des administrateurs doivent de l'argent à leur coopérative (lesquels étaient plus de quatre fois plus nombreux en 2024, et plus de trois fois plus nombreux en 2007).

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

	Année de référence : 2007	2016	2018	2020	2022	2024
Ensemble de données complet	0,9 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Coopératives avec arriérés des administrateurs	1,9 %	1,7 %	1,5 %	1,7 %	1,8 %	2,3 %
Coopératives sans arriérés des administrateurs	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %

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 a entraîné 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.

**Les coopératives dont les administrateurs ont des arriérés déclarent des arriérés et des créances irrécouvrables plus de quatre fois supérieurs à ceux des coopératives dont les administrateurs n'ont pas d'arriérés.**



## 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. À l'autre bout du spectre, la proportion du portefeuille qui ne présente pas de perte d'inoccupation a légèrement augmenté depuis 2007. Certaines pertes d'inoccupation sont attendues, car une coopérative sans perte ne pourrait pas profiter de la rotation des locataires pour remettre ses logements en bon état.

### Pertes d'inoccupation annuelles

	Année de référence : 2007	2016	2018	2020	2022	2024
Pourcentage de clients n'ayant déclaré aucune perte	33 %	25 %	36 %	31 %	25 %	36 %
Pourcentage de clients ayant déclaré une perte de 250 \$ ou plus par logement	17 %	14 %	9 %	9 %	11 %	9 %



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 2024, les pertes totales déclarées ont diminué de plus de 3,7 M\$ (soit 51 %). Les pertes d'inoccupation par client ont également chuté de 52 % de 2007 à 2024, mais ont connu un léger rebond depuis 2020.

### Pertes d'inoccupation annuelles totales dans le portefeuille

	Année de référence : 2007	2016	2018	2020	2022	2024
Pertes d'inoccupation totales	7 339 339 \$	4 858 059 \$	4 062 645 \$	3 211 250 \$	3 499 545 \$	3 559 301 \$
Nombre total des coopératives	500	534	519	504	485	503
Pertes d'inoccupation par coopérative	14 708 \$	9 115 \$	7 858 \$	6 397 \$	7 230 \$	7 076 \$
Logements	30 674	32 333	31 063	30 078	29 221	30 853
Pertes d'inoccupation par logement	239 \$	150 \$	131 \$	107 \$	120 \$	115 \$

Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024).

**Les pertes d'inoccupation par coopérative ont chuté de plus de 50 % depuis 2007, passant de 14 708 \$ à 7 076 \$.**



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 (79 % en 2024, 69 % en 2007), et le pourcentage présentant des pertes de 8 % ou plus a diminué (par rapport à 1,6 % en 2024 et 4,6 % en 2007).

La province ayant connu l'amélioration la plus marquée est l'Ontario, où la proportion des coopératives dont les inoccupations correspondent à moins de 1 % des LBP a augmenté de 24 points de pourcentage, tandis que la proportion des coopératives dont les inoccupations représentent 3 % ou plus de leurs LBP est tombée de 22 % à 4 %. Nous avons également observé des améliorations à l'Île-du-Prince-Édouard, où tous les clients ont un ratio de 3 % ou moins.

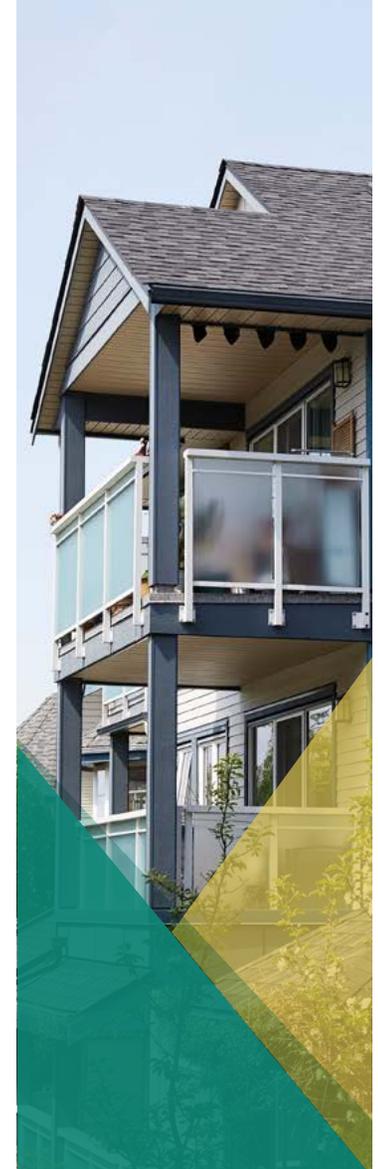
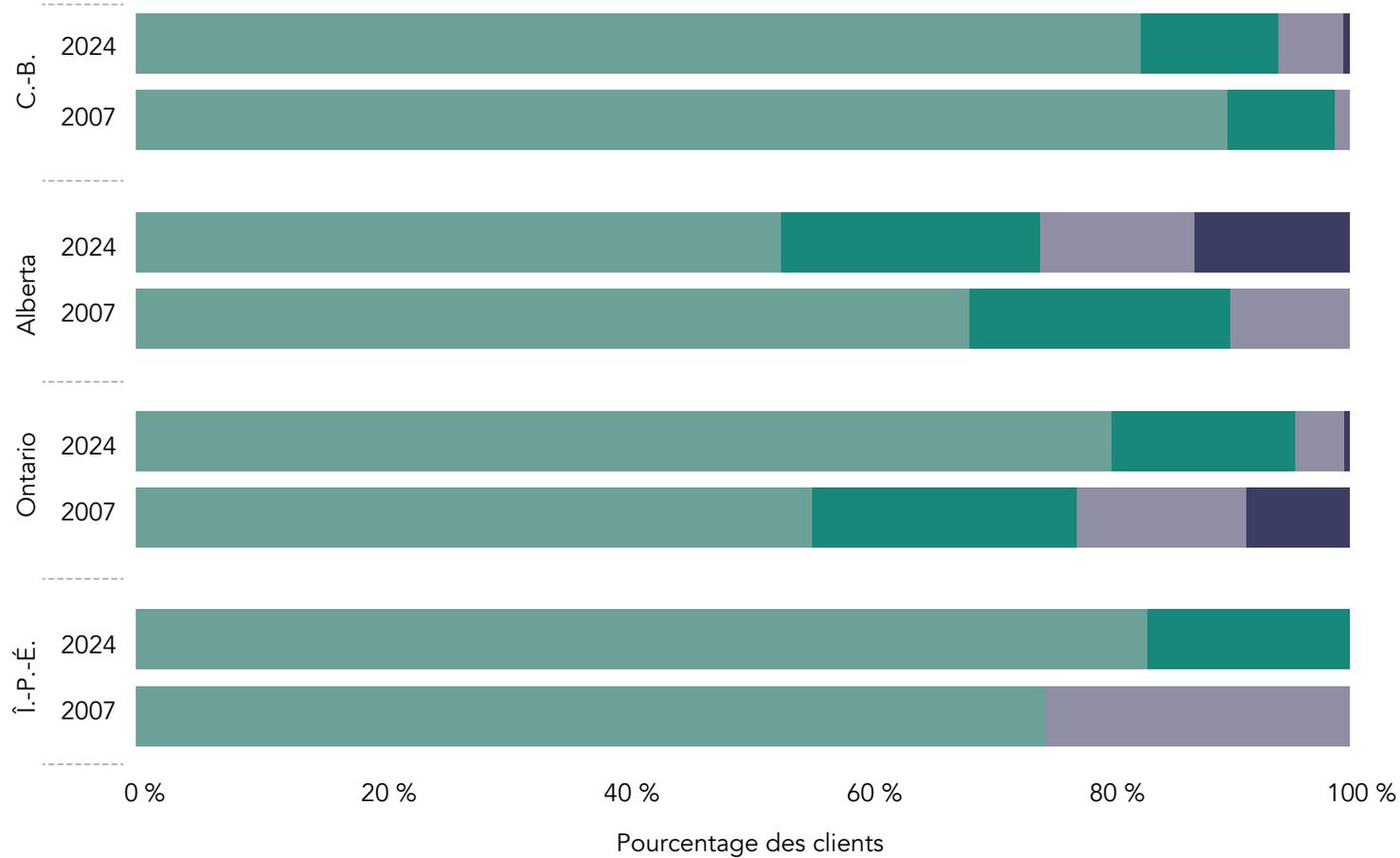
Selon le *Rapport sur le marché locatif – Automne 2024* de la SCHL, deux importantes régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, soit Calgary et Edmonton, ont connu la plus forte augmentation du nombre de logements locatifs achevés, ce qui a fait croître les taux d'inoccupation. Cette tendance est présentée ci-dessous, avec l'augmentation du nombre de coopératives de l'Alberta ayant déclaré des pertes d'inoccupation supérieures à 8 %.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> SCHL, [Rapport sur le marché locatif – Automne 2024](#), 60.



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

● < 1 % ● 1 % à 3 % ● 3 % à 8 % ● 8 % ou plus

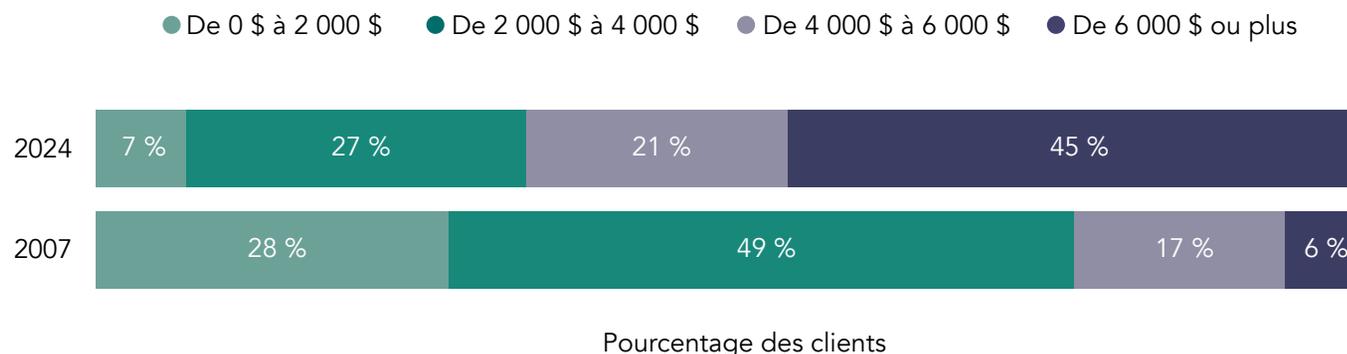


## Dépenses d'entretien et de réparation apportées aux bâtiments

Les dépenses relatives à l'entretien ainsi qu'aux réparations apportées aux bâtiments et aux remplacements, également appelées dépenses liées aux installations physiques, donnent un aperçu clair du soin apporté par les clients à leur actif principal. En moyenne, les immeubles de nos clients sont maintenant âgés de plus de 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 dépenses pour les installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas tout à fait comparables à celles des années suivantes. Avant que cette modification n'ait eu lieu, il était impossible d'isoler les renseignements sur les ajouts aux immobilisations d'un client. Ainsi, les réparations et remplacements qui ont été inscrits et qui ont fait l'objet d'un amortissement au fil du temps dans les coûts d'exploitation ont été exclus des données antérieures à 2010 ayant été présentées sur les investissements dans les installations physiques. Cependant, on considère toujours valide la tendance générale décrite ci-dessous, soit l'augmentation des dépenses liées aux installations physiques par les clients.

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



Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024).



Le pourcentage des clients de l'Agence au plus faible niveau de dépense (soit moins de 2 000 \$ par logement par année) a diminué pour s'établir à 7 %, en baisse par rapport à 2007 (8 % en 2022, 10 % en 2020, 28 % en 2007), alors que le pourcentage des clients effectuant des dépenses plus élevées (soit 4 000 \$ ou plus) a presque triplé depuis 2007.

Il est à noter qu'à l'automne 2020, la SCHL a versé plus de 48 M\$ à 19 coopératives ayant un plan de sauvetage et confrontées à des enjeux de viabilité, pour des projets reportés de réparation des bâtiments. L'inclusion de ces coopératives dans notre analyse fournit la meilleure expression du total des dépenses en immobilisations pour les propriétés.

Le tableau suivant porte exclusivement sur les coopératives ayant des accords d'exploitation expirés, et plus précisément, sur les clients de l'Agence qui n'ont en vigueur qu'une entente de supplément au loyer ou de soutien au loyer. La plupart des coopératives de cet ensemble de données ont contracté de nouveaux emprunts pour financer des réparations des immobilisations. Comme le démontrent les données du tableau ci-dessous, les ajouts aux immobilisations progressent lentement mais sûrement à mesure que les coopératives réinvestissent dans leurs propriétés.

### Ajouts aux immobilisations pour les coopératives dont l'accord d'exploitation a pris fin

	2024	2023	2022
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	98/394 25 %	97/374 26 %	71/291 24 %
Total des ajouts aux immobilisations	87 935 027 \$	69 511 070 \$	54 577 025 \$
Ajouts aux immobilisations par logement	3 596 \$	3 116 \$	3 365 \$
Ajouts aux immobilisations exprimés en pourcentage des dépenses liées aux installations physiques	39 %	36 %	39 %
Dépenses liées aux installations physiques par logement	8 465 \$	7 886 \$	7 194 \$
Dépenses médianes par logement, avec ajouts aux immobilisations	5 502 \$	5 399 \$	5 000 \$
Dépenses médianes par logement, sans ajouts aux immobilisations	4 329 \$	4 396 \$	4 295 \$

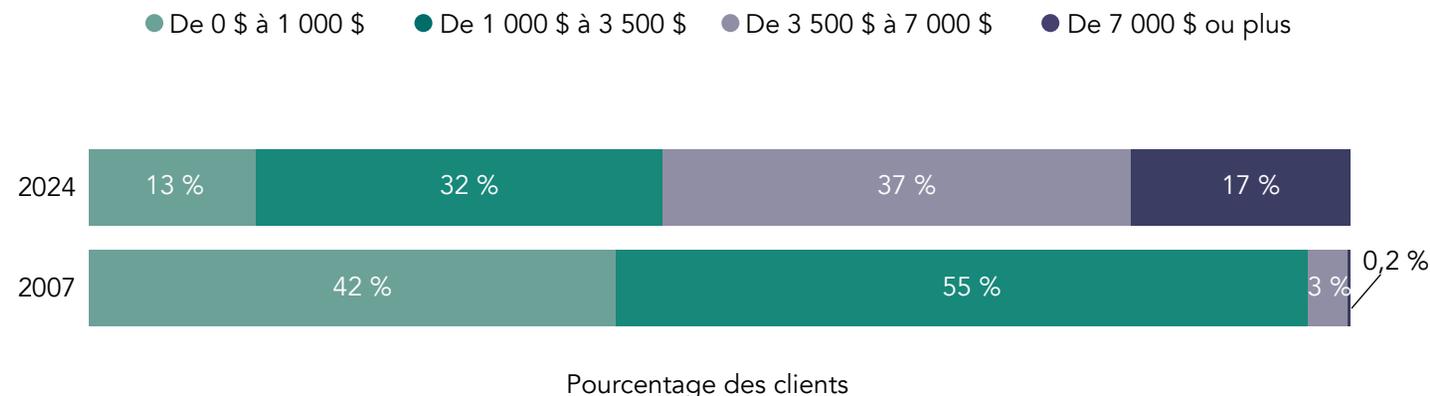
Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024).



## 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 2024 révèle que les contributions annuelles médianes par logement, y compris les contributions supplémentaires provenant des excédents d'exploitation, ont plus que triplé, passant de 1 184 \$ par logement à 3 804 \$ par logement.

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



Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024).



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 également en forte hausse, ayant presque triplé depuis 2007 (12 380 \$ en 2024; 11 792 \$ en 2022; 4 368 \$ en 2007).

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

● De 0 \$ à 2 000 \$ ● De 2 000 \$ à 4 000 \$ ● De 4 000 \$ à 6 000 \$ ● De 6 000 \$ ou plus



Pourcentage des clients

Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024).

**Dans l'ensemble du portefeuille, 76 % des coopératives disposent d'un solde de réserve de remplacement par logement de 6 000 \$ ou plus.**



## Rapports techniques

En examinant l'ensemble de données de 2024, on constate que la plupart des coopératives disposent soit d'un plan d'évaluation sur l'état du bâtiment (PEEB), soit d'un plan de remplacement des immobilisations/plan de gestion immobilière.

PEEB et plans d'immobilisations selon la province

	Évaluation de l'état du bâtiment	Plan de remplacement des immobilisations/plan de gestion immobilière
C.-B.	62 %	60 %
Alberta	66 %	45 %
Ontario	81 %	62 %
Î.-P.-É.	80 %	80 %
Toutes	72 %	60 %



La SCHL a mis à disposition des fonds par l'intermédiaire du Financement de préservation (jusqu'à 50 000 \$) afin d'encourager les coopératives à obtenir une évaluation de l'état du bâtiment et d'autres rapports techniques utiles. En date du 31 décembre 2024, 78 coopératives incluses dans l'ensemble de données de 2024 avaient conclu une entente relative au Financement de préservation. Le tableau suivant porte sur la distribution des rapports obtenus grâce à ce financement.

### Rapports approuvés relevant du financement de préservation

Type de rapport	Rapports approuvés
Vérification et évaluation de l'état du bâtiment	57
Plan de réserve de remplacement des immobilisations	26
Consultation, analyse et évaluation du refinancement	3
Analyse de la viabilité d'exploitation	13
Évaluation de l'adaptation des bâtiments pour les personnes âgées	19
Vérification de l'efficacité énergétique	35
Autre*	72

\* 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 en matière de ressources.



► Regard  
vers l'avenir



# Regard vers l'avenir

Notre rapport de 2024 est le premier à rendre compte du rendement de l'ensemble de notre portefeuille de clients, dont la grande majorité des coopératives (78 %) ont remboursé leur hypothèque initiale et vu expirer leur accord d'exploitation connexe. Compte tenu du fait que l'Agence assouplit sa supervision des coopératives qui parviennent à ce stade, nous sommes heureux de constater que les tendances positives se maintiennent, ce qui est probablement attribuable aux rapports annuels sur le rendement que nous transmettons à nos clients après qu'elles déposent leurs déclarations annuelles. Éclairés par des renseignements organisationnels utiles, les gestionnaires et les conseils d'administration bénévoles de coopératives savent les aspects sur lesquels ils doivent se concentrer afin de veiller à ce que la coopérative continue de fournir des logements abordables à long terme.

L'Agence demeure le seul administrateur de logements au Canada qui possède la capacité de fournir des rapports sur le rendement à ses clients, et ce, grâce à la vision adoptée il y a plus de vingt ans par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada ainsi qu'au contrat de prestation de services que la SCHL a conclu avec nous. Nous avons bien hâte d'élargir cette vision initiale au cours des années à venir.





# ▶ Annexes

## Annexe A : Données techniques

### Ensemble de données de 2024

- En date du 31 décembre 2024, l'Agence comptait 537 coopératives clientes. Ensemble, ces clients possédaient 34 017 logements régis par des accords avec la SCHL.
- Les données sont tirées des Déclarations annuelles de renseignements (DAR) reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2025 pour les exercices financiers ayant pris fin entre août 2023 et juillet 2024. Les ensembles de données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes.
- 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 arrivées 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 2024 et de 2007 ont 427 coopératives en commun. En contrepartie, 78 coopératives figurent uniquement dans l'ensemble de données de 2007, et 81 seulement dans l'ensemble de données de 2024.

### Composition des ensembles de données aux fins des comparaisons avec les années antérieures

Année	Nombre total de clients	Nombre total de logements
2024	508	30 962
2023	528	32 075
2022	490	29 330
2021	495	29 403
2020	509	30 187
2019	515	30 585
2018	524	31 172
2017	531	31 680
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 2024 (dollars constants) au moyen du taux de variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada (indice d'ensemble, non désaisonnalisé), 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.



## 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.

#### Modérée

La coopérative d'habitation est saine et généralement bien gérée. Son état physique est bon ou s'est amélioré, elle a accès à des liquidités adéquates et elle 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. 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.

#### Supérieure 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 dépenses 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 ou 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.



## Élevée

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 dépenses 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	
	2024	2007	2024	2007
Ensemble de données complet	0,3 %	0,4 %	33 \$	41 \$
<b>PROGRAMME</b>				
Sauvetage seulement	1,6 %	S.O.	245 \$	S.O.
Accord d'exploitation	0,4 %	0,4 %	53 \$	41 \$
Supplément au loyer	0,3 %	S.O.	36 \$	S.O.
Soutien au loyer	0,2 %	S.O.	29 \$	S.O.
<b>PROVINCE</b>				
Colombie-Britannique	0,1 %	0,2 %	16 \$	21 \$
Alberta	1,0 %	0,3 %	118 \$	38 \$
Ontario	0,3 %	0,7 %	37 \$	78 \$
Î.-P.-É.	0,0 %	0,2 %	0 \$	19 \$
<b>MODÈLE DE GESTION</b>				
Bénévoles seulement	0,0 %	0,0 %	0 \$	0 \$
Personnel rémunéré	0,2 %	0,4 %	30 \$	41 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,1 %	0,2 %	23 \$	26 \$
Société de gestion	0,3 %	0,5 %	37 \$	60 \$
<b>ÉTAT DU SAUVETAGE FINANCIER</b>				
Clients dotés d'un sauvetage financier	0,6 %	1,5 %	72 \$	183 \$
Clients sans sauvetage financier	0,2 %	0,3 %	30 \$	34 \$

Remarque : Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024). 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	
	2024	2007	2024	2007
Ensemble de données complet	0,5 %	0,9 %	1 128 \$	829 \$
<b>PROGRAMME</b>				
Sauvetage seulement	1,7 %	S.O.	1 359 \$	S.O.
Accord d'exploitation	0,7 %	0,9 %	1 201 \$	829 \$
Supplément au loyer	0,9 %	S.O.	1 322 \$	S.O.
Soutien au loyer	0,5 %	S.O.	1 058 \$	S.O.
<b>PROVINCE</b>				
Colombie-Britannique	0,2 %	0,4 %	826 \$	552 \$
Alberta	0,9 %	0,7 %	1 282 \$	514 \$
Ontario	0,8 %	1,4 %	1 336 \$	1 118 \$
Î.-P.-É.	0,5 %	1,2 %	1 047 \$	929 \$
<b>MODÈLE DE GESTION</b>				
Société de gestion	0,6 %	1,0 %	1 126 \$	750 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,2 %	0,5 %	458 \$	423 \$
Personnel rémunéré	0,6 %	1,0 %	1 362 \$	1 149 \$
Bénévoles seulement	0,5 %	0,5 %	46 \$	157 \$
<b>ÉTAT DU SAUVETAGE FINANCIER</b>				
Clients dotés d'un sauvetage financier	1,1 %	0,5 %	1 181 \$	1 116 \$
Clients sans sauvetage financier	1,6 %	0,8 %	944 \$	807 \$

Remarque : Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024). 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	
	2024	2007	2024	2007	2024	2007
Ensemble de données complet	5 471 \$	2 729 \$	12 427 \$	4 372 \$	3 804 \$	1 184 \$
<b>PROGRAMME</b>						
Sauvetage seulement	5 298 \$	S.O.	1 220 \$	S.O.	1 431 \$	S.O.
Accord d'exploitation	5 424 \$	2 729 \$	8 552 \$	4 372 \$	2 499 \$	1 184 \$
Supplément au loyer	8 928 \$	S.O.	7 117 \$	S.O.	2 364 \$	S.O.
Soutien au loyer	5 461 \$	S.O.	14 581 \$	S.O.	4 277 \$	S.O.
<b>PROVINCE</b>						
Colombie-Britannique	5 179 \$	2 502 \$	17 423 \$	4 421 \$	4 757 \$	1 351 \$
Alberta	5 786 \$	2 138 \$	8 520 \$	3 082 \$	3 618 \$	953 \$
Ontario	5 925 \$	3 029 \$	10 507 \$	4 659 \$	3 208 \$	1 224 \$
Î.-P.-É.	4 627 \$	2 517 \$	19 531 \$	1 248 \$	1 082 \$	591 \$
<b>MODÈLE DE GESTION</b>						
Société de gestion	5 502 \$	2 726 \$	13 746 \$	3 956 \$	4 014 \$	1 149 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	4 810 \$	2 416 \$	11 962 \$	4 078 \$	4 706 \$	1 391 \$
Personnel rémunéré	5 880 \$	3 039 \$	11 659 \$	4 616 \$	3 610 \$	1 183 \$
Bénévoles seulement	2 561 \$	2 109 \$	6 261 \$	5 039 \$	1 814 \$	1 201 \$
<b>ÉTAT DU SAUVETAGE FINANCIER</b>						
Clients dotés d'un sauvetage financier	4 030 \$	2 305 \$	6 891 \$	1 121 \$	1 067 \$	683 \$
Clients sans sauvetage financier	5 515 \$	2 840 \$	13 223 \$	4 726 \$	3 998 \$	1 356 \$

Remarque : Tous les montants sont indexés en dollars constants (2024). 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)