

**RAPPORT ANNUEL 2007 PRÉSENTÉ À LA
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT**

RENDEMENT DU PORTEFEUILLE

AOÛT 2008

[Version modifiée pour protéger la confidentialité.]

Table des matières

Résumé	1
Chapitre 1 : Introduction	5
Chapitre 2 : Perspective générale du portefeuille Faits et chiffres ▪ Profil de conformité ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	6
Chapitre 3 : Perspective par programme Faits et chiffres ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	25
Chapitre 4 : Perspective régionale Faits et chiffres ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	34
Chapitre 5 : Perspective de gestion Modèles de gestion ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	42
Chapitre 6 : Retour sur le passé, regard vers l'avenir	61
Annexes	61
□ Annexe A : Comparaison des données analysées en 2007 et du portefeuille complet de l'Agence	
□ Annexe B : Définitions des cotes de risque composite	
□ Annexe C : Données médianes sur le rendement 2007	

Liste des diagrammes

Diagramme n° 1 :	Fréquence des écarts à la conformité	7
Diagramme n° 2 :	Cote de risque composite	10
Diagramme n° 3 :	Indicateur de liquidité	11
Diagramme n° 4 :	Indicateur de revenu net	12
Diagramme n° 5 :	Cote de l'état des lieux	12
Diagramme n° 6 :	Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles	16
Diagramme n° 7 :	Pertes annuelles d'inoccupation par unité	17
Diagramme n° 8 :	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant	18
Diagramme n° 9 :	Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations	19
Diagramme n° 10 :	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité en fonction de la cote de l'état des lieux	21
Diagramme n° 11 :	Répartition du solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité	21
Diagramme n° 12 :	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations en % de la valeur de remplacement assurée	22
Diagramme n° 13 :	Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité	23
Diagramme n° 14 :	Contribution à la réserve de remplacement en % de la valeur de remplacement assurée	23
Diagramme n° 15 :	Contributions à la réserve de remplacement d'immobilisations en % du service de la dette et des frais d'exploitation	24
Diagramme n° 16 :	Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation	26
Diagramme n° 17 :	Cote de risque composite par programme	26
Diagramme n° 18 :	Indicateur de liquidité par programme	28
Diagramme n° 19 :	Indicateur de revenu net par programme	29
Diagramme n° 20 :	Cote de l'état des lieux par programme	29
Diagramme n° 21 :	Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles par programme	30
Diagramme n° 22 :	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant par programme	31
Diagramme n° 23 :	Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par programme	31
Diagramme n° 24 :	Contributions mensuelles par unité à la réserve de remplacement d'immobilisations par programme	32
Diagramme n° 25 :	Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation par programme	33
Diagramme n° 26 :	Cote de risque composite par province	35
Diagramme n° 27 :	Indicateur de liquidité par province	36
Diagramme n° 28 :	Indicateur de revenu net par province	37
Diagramme n° 29 :	Cote de l'état des lieux par province	38
Diagramme n° 30 :	Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles par province	39

Diagramme n° 31 : Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant par province	40
Diagramme n° 32 : Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par province	40
Diagramme n° 33 : Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité par province	41
Diagramme n° 34 : Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation par province	42
Diagramme n° 35 : Modèles de gestion dans les coopératives d'habitation	42
Diagramme n° 36 : Modèles de gestion selon la taille des coopératives	43
Diagramme n° 37 : Modèles de gestion selon la répartition provinciale	44
Diagramme n° 38 : Cote de risque composite selon le modèle de gestion	45
Diagramme n° 39 : Indicateur de liquidité selon le modèle de gestion	46
Diagramme n° 40 : Indicateur de revenu net selon le modèle de gestion	47
Diagramme n° 41 : Cote de l'état des lieux selon le modèle de gestion	48
Diagramme n° 42 : Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles selon le modèle de gestion	49
Diagramme n° 43 : Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant selon le modèle de gestion	50
Diagramme n° 44 : Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations selon le modèle de gestion par mois, par unité	50
Diagramme n° 45 : Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité selon le modèle de gestion	51
Diagramme n° 46 : Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation selon le modèle de gestion	52

Résumé

Dans le présent rapport, l'Agence est en mesure de présenter sa première évaluation complète du rendement de ses coopératives d'habitation clientes en tant que groupe (le rapport de 2006 dévoilait des données provenant essentiellement des coopératives de l'Ontario et de l'Î.-P.-É., où l'Agence a démarré ses activités). Cette année, les données utilisées dans le rapport portent sur 461 coopératives dont la déclaration annuelle de renseignements (DAR), pour un exercice financier ayant pris fin entre septembre 2006 et août 2007, a été reçue et validée par l'Agence au plus tard le 15 février 2008.

À la fin de 2007, le portefeuille de l'Agence comprenait 515 coopératives d'habitation relevant de programmes fédéraux, qui géraient 31 220 logements au total. Les coopératives constituées dans le cadre des programmes visés aux articles 27 et 61 représentaient 10 % du portefeuille, celles régies par l'article 95 représentaient 61 % du portefeuille, celles financées par un prêt hypothécaire indexé (PHI) dans le cadre du Programme fédéral des coopératives d'habitation (le PFCH) représentaient 25 % du portefeuille, tandis que les coopératives sans but lucratif de l'Î.-P.-É. et les coopératives du Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain représentaient 1 % du portefeuille. Dans le cadre de divers programmes, 3 % des coopératives clientes de l'Agence ont acquis des propriétés.

La C.-B. comptait 34 % des coopératives du portefeuille, en ce qui a trait au nombre de coopératives clientes, contre 10 % pour l'Alberta, 53 % pour l'Ontario et 2 % pour l'Î.-P.-É. À la fin de 2007, 46 % des clientes de l'Agence employaient des salariés, 35 % faisaient appel aux services d'une entreprise de gestion immobilière, 10 % retenaient uniquement les services d'un aide-comptable et 10 % étaient entièrement administrées par des bénévoles. À la fin de l'année, 15 % des coopératives du portefeuille faisaient l'objet d'un plan de redressement financier. Les données figurant dans ce rapport, et présentées plus en détail à l'Annexe A, correspondent à 90 % du portefeuille de l'Agence et sont représentatives de la situation par programme, par province, par mode de gestion et par statut de plan de redressement.

Conformité

À la fin de 2007, 69 % des clientes comprises dans les données du rapport respectaient pleinement les conditions de leur accord d'exploitation avec la SCHL. Parmi les écarts de conformité constatés, le plus fréquent, soit 19 % de tous les écarts, concernait une contravention sans gravité, à savoir que la coopérative avait omis d'obtenir l'autorisation de l'Agence avant de dépenser une partie de la réserve aux fins de remplacement des immobilisations sur un article admissible. Seulement 1 % des clientes de l'Agence avaient commis un manquement grave à leur accord d'exploitation. Il s'agissait de retards dans le paiement de leur emprunt hypothécaire ou du manquement à l'obligation de déposer les rapports financiers dans les sept mois suivant la fin de l'exercice financier de la coopérative.

Risque

L'évaluation des risques est un processus mis en place par l'Agence afin de détecter les coopératives en difficulté financière ou susceptibles de ne pas respecter leurs obligations

financières. La cote de risque composite attribuée à chaque cliente reflète sa capacité financière, ses résultats d'exploitation courants, son état matériel et d'autres facteurs. En 2007, 80 % des clientes de l'Agence visées par les données du rapport affichaient une bonne ou excellente liquidité (notre indicateur de la capacité financière), 71 % des résultats financiers bons ou excellents et 77 % maintenaient leur propriété en bon ou en excellent état. Si on tient compte de ces trois indicateurs et d'autres facteurs de risque comme le fait qu'une coopérative possède une assurance suffisante ou non, seulement 42 % des clientes de l'Agence ont obtenu une cote de risque composite faible ou modérée. Les autres se sont vu attribuer une cote supérieure à la moyenne ou élevée.

Rendement d'exploitation

Pertes pour inoccupation

Alors que, selon l'ensemble des données recueillies, sept coopératives sur 10 signalaient des pertes pour inoccupation faibles ou inexistantes pour 2007, un pourcentage préoccupant de coopératives, soit 12 %, signalaient des pertes de plus de 3 % de leur revenu potentiel de droits d'occupation.

Créances irrécouvrables et arriérés

La majorité des clientes de l'Agence n'avaient pas en 2007 de pertes au titre des créances irrécouvrables et pas d'arriérés à la fin de l'exercice, ou alors leurs dépenses pour les arriérés et les créances irrécouvrables cumulés n'atteignaient que 1 % ou moins de la part des droits d'occupation payables par les membres (c'est-à-dire les pleins droits d'occupation moins l'aide assujettie au contrôle du revenu et les incitatifs de location). Cependant, une cliente sur 10 affichait des arriérés et des créances irrécouvrables dont le cumul dépassait 5 % des droits d'occupation des occupants, et un quart des clientes signalaient au moins un membre du conseil ayant des arriérés de plus de 100 \$ à la fin de l'exercice. Le ratio médian des arriérés et des dépenses au titre des créances irrécouvrables pour les coopératives ayant un ou plusieurs administrateurs en retard de paiement était de 62 % plus élevé que pour l'ensemble complet des données.

Réserve de remplacement des immobilisations

Le solde médian de cette réserve à la fin de l'exercice était, pour toutes les coopératives incluses dans l'ensemble de données, de 3 152 \$ par unité, les coopératives en mauvais état ayant un solde moindre. Si on exclut les coopératives ayant une entente de sauvetage financier, le solde médian n'augmente qu'un peu, passant à \$3 448 \$ par unité. Seules 3 % des clientes incluses dans l'ensemble de données détenaient à la fin de leur exercice 2007 des réserves de \$10 000 \$ ou plus par unité. Environ 10 % des clientes de l'Agence avaient mis en place un plan approuvé pour constituer la réserve et l'utiliser pour des dépenses. (Aucun accord d'exploitation d'un programme n'exige qu'un plan soit en place.)

Autres perspectives

Perspective de programme

Le programme PHI, qui a duré de 1986 à 1991 inclusivement, est celui ayant réalisé la moins bonne performance parmi les programmes administrés par l'Agence. Trente pour cent des

coopératives relevant de ce programme affichaient une cote de risque composite élevée en 2007. La médiane des pertes d'occupation était la plus haute, à 0,6 % des droits d'occupation bruts possibles, ainsi que le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables, à 1,1 %. Les coopératives relevant du programme PHI ont mis un montant médian de 48 \$ par unité par mois dans leur réserve de remplacement des immobilisations, comparativement à 84 \$ (la médiane pour les coopératives des articles 27/61) et à 100 \$ (coopératives de l'article 95) pour les autres clientes de l'Agence. Les coopératives des articles 27/61 affichaient globalement le meilleur profil de risque en tant que groupe et la plus faible médiane au titre des pertes d'occupation (0,2 %). Le rendement des coopératives de l'article 95 se situait entre celui des deux autres principaux programmes.

Perspectives provinciales

L'Ontario affichait la deuxième plus grande proportion de coopératives ayant eu en 2007 une cote de risque élevée (20 %) et connaissait également la plus forte médiane au titre des pertes pour inoccupation (deux fois le taux de l'Alberta et trois fois le taux de la C.-B. et de l'Î.-P.-É.). L'Ontario rapportait aussi le ratio des arriérés et des créances irrécouvrables cumulés le plus élevé, à 1 %. L'Î.-P.-É. avait la plus grande proportion de clientes de l'Agence à risque élevé (30 %), mais les coopératives de cette province étaient en meilleur état que celles de l'Ontario, même si les coopératives de l'Ontario dépensaient davantage pour leurs bâtiments. Les coopératives de l'Ontario affichaient aussi le taux le plus élevé de dépenses administratives, c'est-à-dire 8,4 % des dépenses totales avant les contributions aux réserves, tandis que les coopératives de la C.-B. ne dépensaient que 4,1 % pour l'administration et déposaient plus d'argent dans leurs réserves de remplacement des immobilisations que les coopératives d'autres régions.

Perspective de gestion

Les coopératives administrées par des bénévoles signalaient les plus faibles pertes pour inoccupation, le plus faible ratio combiné des arriérés à la fin de l'exercice et des dépenses annuelles au titre des créances irrécouvrables (ratio médian : 0,2 %) et le plus haut taux médian de contributions aux réserves de remplacement des immobilisations. Cependant, davantage de coopératives avec un personnel rémunéré étaient signalées comme étant en bon ou en excellent état (87 %), les coopératives fonctionnant uniquement avec des bénévoles affichaient 71 % à cet égard, suivies de près par les coopératives faisant appel à une entreprise de gestion, à 69 %.

Envisager l'avenir

L'information tirée de cet ensemble de données servira de référence pour évaluer les tendances futures dans le rendement de l'ensemble de nos coopératives clientes. Comme notre personnel est formé, que nos systèmes sont en place, et que nos stratégies et nos outils ont été mis à l'essai et bien réglés, l'Agence attend déjà les résultats de l'année prochaine qui, comparés à ceux de 2007, devraient indiquer que nos efforts commencent à porter fruit.

Chapitre 1 : Introduction

En vertu des conditions de son entente de services avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'Agence des coopératives d'habitation doit fournir, une fois par an, un rapport sur le rendement des programmes fédéraux des coopératives avec lesquelles elle transige (« le Portefeuille de l'Agence »). Le rapport sur le rendement du portefeuille pour l'année 2007 revêt une certaine importance. Bien qu'étant notre deuxième rapport, il est le premier dans lequel nous avons la possibilité de communiquer les données sur le rendement de l'ensemble de notre portefeuille. Ce rapport établit donc une base de référence contre laquelle les rendements futurs du portefeuille de l'Agence pourront être évalués. Nous avons l'intention de prendre les données présentées dans ce document comme référence pour les années à venir.

Bien que le rapport 2006, présenté à la SCHL, ait été aussi exhaustif qu'il pouvait l'être compte tenu des circonstances, c'est-à-dire que nous nous sommes lancés en affaires seulement en mai 2006 dans l'Est et quatre mois plus tard dans l'Ouest, il était nécessairement incomplet. Ce rapport examinait le statut du rendement initial des 144 coopératives qui avaient rempli la déclaration de renseignements de l'Agence pour l'exercice financier se terminant en 2006 et dont les déclarations avaient été validées avant le 15 février 2007. Les données recueillies représentaient donc moins de 30 % des 502 portefeuilles que comptait l'Agence à la fin de 2006. De plus, le rapport était surreprésenté par l'Ontario, puisque 88 % des coopératives provenaient de cette province (les clients de l'Ontario représentaient 53 % de notre portefeuille à la fin de 2006). Même si, quelquefois, nous allons comparer le rendement de l'an passé avec celui de 2006, il ne faut pas oublier que malgré le fait que la comparaison soit intéressante, elle ne peut pas servir de pierre d'assise pour des affirmations concluantes.

En revanche, le rapport pour l'année 2007 présente les données des exercices financiers se terminant entre le mois de septembre 2006 et le mois d'août 2007 pour les coopératives des régions où l'Agence exerce ses activités¹. Étant donné que les clients profitent d'une période de quatre mois pour soumettre leur Déclaration annuelle de renseignements et les rapports correspondants après la fin de leur exercice financier, cette limite nous a permis d'inclure les renseignements de 461 coopératives, ce qui signifie 90 % des 515 coopératives du portefeuille de l'Agence en date du 31 décembre 2007. Les données des 54 clients restants sont exclues du rapport, soit parce que la coopérative a soumis son rapport en retard, soit parce que nous n'avons pas eu l'occasion de traiter la déclaration avant la date limite du mois de février 2008. L'Annexe A montre une comparaison entre les données recueillies des coopératives et le portefeuille complet de l'Agence en se basant sur des caractéristiques pertinentes à cet examen. Tel que démontré par cette comparaison, les données recueillies sont entièrement représentatives du portefeuille. Ce qui n'est pas étonnant considérant l'ampleur des données analysées.

Le rapport débute par une analyse générale du portefeuille en traitant du statut de la conformité, sujet qui n'est pas abordé ailleurs dans le document. Nous examinons ensuite son profil de risque

¹ Dans ce rapport, sauf aux endroits où le contexte exige le contraire, « 2007 » se rapporte aux exercices financiers se terminant à n'importe quel moment entre le 30 septembre 2006 et le 31 août 2007.

et son rendement d'exploitation en fonction de divers indicateurs. Dans les chapitres suivants, nous étudions le rendement du portefeuille en fonction du programme et de la province. Le chapitre 5 considère le portefeuille selon les quatre différents modèles de gestion utilisés. Nous concluons par quelques réflexions sur le portefeuille actuel et nos prédictions pour le futur.

Chapitre 2 : Perspective générale du portefeuille

Faits et chiffres du portefeuille

Le graphique de cette page montre la répartition selon le programme, la province et le modèle de gestion des 461 coopératives d'habitation à partir desquelles les données ont été tirées pour ce rapport.

Profil de conformité

La principale responsabilité de l'Agence consiste à s'assurer que les coopératives d'habitation de notre portefeuille respectent les conditions des accords d'exploitation conclus avec la SCHL qui leur permettent de recevoir de l'aide financière sous l'autorité des programmes fédéraux d'habitation coopérative. Notre examen de conformité annuel pour chacune des coopératives constitue une étape importante du processus de gestion de la conformité. Cet examen permet l'analyse des renseignements extraits des dossiers de l'Agence et des Déclarations annuelles de renseignements (DAR) des coopératives, notamment les pages financières et les représentations de la coopérative. Les écarts à la conformité, c'est-à-dire un non-respect des conditions précises de l'accord d'exploitation ou des lignes directrices du programme, sont classés selon leur gravité : écarts non matériels, écarts matériels à la conformité ou violations.²

FAITS ET CHIFFRES DU PORTEFEUILLE

Nombre total de coopératives à l'étude :
461

Répartition par programme :

A27/61	49	11 %
A95	283	61 %
FCHP	114	25 %
AU/SBL (Î.-P.-É.)	3	1 %
Multiple*	12	3 %

* exclus des diagrammes se rapportant aux programmes

Répartition selon la région :

C.-B.	164	36 %
Alberta	42	9 %
Ontario	245	53 %
Î.-P.-É.	10	2 %

Répartition selon le modèle de gestion :

Entreprise de gestion	160	35 %
Personnel rémunéré	211	46 %
Comptable rémunéré	45	0 %
Bénévole seulement	45	0 %

En examinant les renseignements suivants, le lecteur devrait constater deux choses. D'abord, nous avons considéré, jusqu'au quatrième trimestre de l'année 2007, les retards dans le

² Les écarts sont classés en fonction des critères suivants :

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

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

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

remboursement de l'emprunt hypothécaire comme un facteur de risque plutôt que comme un non-respect de la conformité. À ce jour, nous considérons qu'un retard dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire est aussi un non-respect de la conformité, puisque la conservation d'une hypothèque en règle est une exigence de l'accord d'exploitation pour tous les programmes. Toutefois, dans les statistiques sur la conformité ci-dessous, on note seulement deux cas de retard dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire au cours du quatrième trimestre de 2007.

Le second point à noter se rapporte aux déclarations financières remises en retard. À l'origine, nous avons déterminé qu'une déclaration qui est remise à l'intérieur d'un délai de trois mois après la date d'échéance représentait un écart matériel à la conformité. Après un nouvel examen, nous l'avons redéfini comme étant une violation et ce changement a pris effet au début du quatrième trimestre de l'année 2007, ce qui signifie qu'à partir de ce moment tous les cas étaient classés de cette façon. Le nombre de ces cas n'est toutefois pas considérable peu importe la catégorie.

À la fin du mois de décembre 2007, 69 % des 461 coopératives respectaient pleinement l'accord d'exploitation et les autres exigences du programme. Les 31 % restants (141 coopératives) présentaient des écarts plus au moins importants. Une coopérative sur quatre présentait un écart matériel à la conformité. Les coopératives ayant à leur actif une violation étaient plutôt rares avec seulement un pour cent du portefeuille. Le tableau suivant présente une ventilation des écarts à la conformité par type.

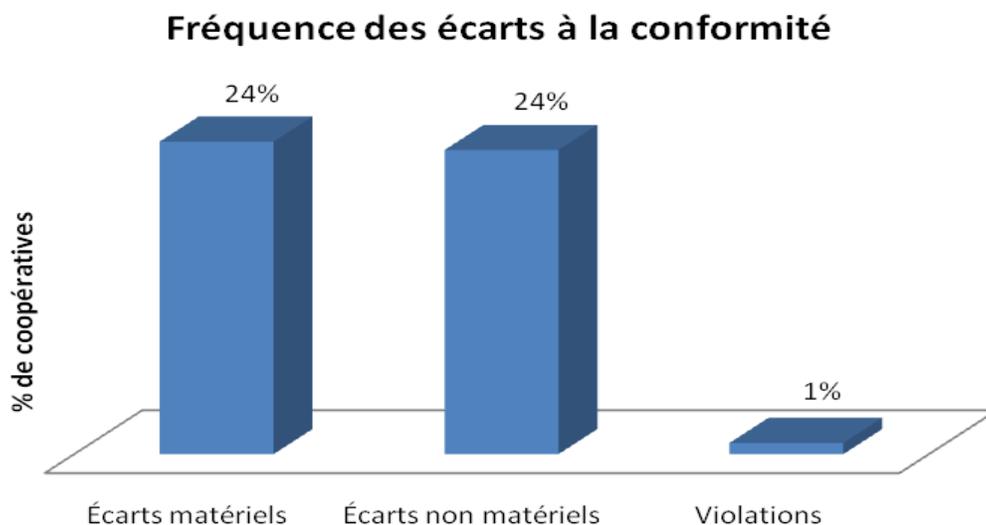


Diagramme n° 1

Comme l'indique le tableau de la page suivante, la dérogation la plus souvent rencontrée (avec 19 %) consiste à ne pas consulter l'Agence avant de dépenser les fonds de la réserve de remplacement pour des éléments admissibles. Cette dérogation représente aussi l'écart à la conformité le plus fréquemment observé. La situation n'était pas bien différente de celle qui prévalait à la fin de 2006. Dans la catégorie des écarts matériels, les écarts liés à la contribution à la réserve de remplacement d'immobilisations ont augmenté entre 2006 et la fin de 2007, pour ainsi atteindre 16 % des écarts consignés par les coopératives.

Tableau n°1 : Types d'écarts à la conformité

Violations	Nombre d'écarts	% d'écarts totaux
États vérifiés avec plus de trois mois de retard	2	1 %
Retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire	2	1 %
Nombre de violations total	4	2 %
 Écarts matériels		
Écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement ³	37	16 %
Non-respect de la politique sur les revenus nets d'exploitation (coopératives de l'article 95 seulement)	16	7 %
Remboursement d'un surplus d'aide financière en retard (AU, A95 SBL Î.-P.-É.)	14	6 %
Dépenses de la réserve de remplacement sur des éléments inéligibles	11	5 %
Écarts de financement à la réserve du fonds de subventions excédentaires (A95 seulement) ⁴	7	3 %
Autre	27	12 %
Nombre total d'écarts matériels	112	50 %
 Écarts non matériels		
Défaut d'obtenir l'approbation de dépenser des fonds admissibles de la réserve de remplacement	43	19 %
États vérifiés avec moins de trois mois de retard	12	5 %
Déclaration annuelle de renseignements en retard	10	8 %
Autre	35	16 %
Nombre total d'écarts non matériels	109	48 %
 Nombre total d'écarts	 225	 100 %
 Nombre total de coopératives ayant des écarts (nombre et pourcentage)	 141	 31 %

3 Les écarts mentionnés ici sont regroupés dans trois sous-catégories : défaut de contribuer à la réserve au taux requis, défaut de soutenir pleinement la réserve avec des liquidités ou des placements et défaut de verser des revenus sur les fonds de placements à l'intérieur du fonds.

4 Défaut de soutenir pleinement la réserve avec des liquidités ou des placements ou défaut de verser les revenus sur les fonds de placements à l'intérieur du fonds.

Profil de risque

Le second mandat de l'Agence consiste à la protection de l'investissement public dans les programmes fédéraux d'habitation coopérative. Nous nous acquittons de cette tâche en cernant les risques auxquels s'expose la SCHL et en agissant de façon à les atténuer, puisque la SCHL agit à titre de prêteur principal d'une coopérative d'habitation ou de répondant d'un prêt garanti en vertu de la LNH ou les deux.

Modèle de gestion des risques de l'Agence

Notre modèle de gestion des risques s'appuie sur la conviction que si les six conditions suivantes sont respectées, un succès financier continu est assuré pour la coopérative d'habitation :

- ❑ Les revenus sont budgétés à un niveau suffisant afin de rencontrer les coûts de la coopérative et de permettre les contributions à une réserve pour les réparations et le remplacement d'immobilisations.
- ❑ Les unités sont occupées.
- ❑ Les droits d'occupation à des taux budgétés sont perçus en totalité dans les délais prévus.
- ❑ La propriété est conservée en bon état.
- ❑ Les réparations et le remplacement d'immobilisations sont effectués à temps.
- ❑ Les actifs d'où proviennent les revenus sont assurés de manière adéquate.

La capacité de satisfaire les conditions ci-dessus repose à son tour sur la présence de nombreuses préconditions. Les préconditions, à l'exception de celles qui sont indépendantes de notre volonté, sont un marché du loyer viable ainsi qu'une bonne gouvernance et une gestion efficace de la coopérative en question. Que la coopérative rencontre ou non toutes les conditions et préconditions pour un succès continu mentionnées précédemment, l'Agence effectue des tests sur l'évaluation des risques.

Cote de risque composite

La clé de notre processus de gestion des risques réside dans l'attribution d'une cote de risque composite à chacune des coopératives de notre portefeuille. La cote composite, un portrait du profil de risques global de la coopérative, reflète l'évaluation de l'Agence de la santé actuelle et des perspectives de la coopérative en fonction d'évaluations distinctes portant sur la stabilité financière, le rendement financier actuel et l'état des lieux, tous examinés à la lumière de l'environnement économique et du marché actuel et d'autres facteurs de risques tels que la suffisance de fonds dans la réserve de remplacement d'immobilisations. Même si elle est fortement influencée par les résultats des tests standardisés effectués pour chacune des coopératives, en définitive, la cote est fondée sur un jugement.

La cote composite, attribuée lors de l'examen de la Déclaration annuelle de renseignements de la coopérative et qui peut être mise à jour au cours de l'année en fonction des développements externes ou des mesures que la coopérative a ou n'a pas prises, sert de guide à l'Agence dans ses activités subséquentes de gestion de risques avec chaque client et lui permet de mieux répartir son temps aux endroits où c'est le plus nécessaire.

Les cotes de risque possibles sont : faible, modérée, supérieure à la moyenne et élevée. Ces cotes sont définies dans l'Annexe B : Définitions des cotes de risque composite.

En date du 15 février 2008 (date limite pour la validation des DAR pour ce rapport), environ le même nombre de coopératives avaient une cote de risque composite acceptable (soit faible ou modérée : 42 %) ou une cote qui annonçait un signal d'alarme pour l'Agence (supérieure à la moyenne : 43 %). Ces diagrammes indiquent une chute de sept points depuis 2006 dans le pourcentage de coopératives détenant une cote de risque composite faible ou modérée et une augmentation de cinq points pour les coopératives dont la cote de risque est supérieure à la moyenne. Quinze pour cent des clients de l'Agence détenaient une cote composite élevée, une légère hausse par rapport à treize pour cent à la fin de l'année 2006. Les comparaisons valables entre ces deux années ne sont toutefois pas vraiment possibles étant donné la différence entre l'ampleur et la représentativité des données.

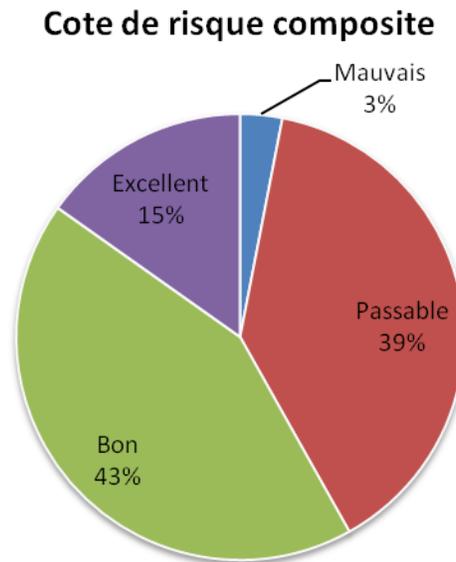


Diagramme n° 2

Indicateur de liquidité

Il peut être utile de prendre à part les résultats de chacun des trois principaux indicateurs, donnant la cote de risque composite de chacune des coopératives d'habitation, afin d'éclairer le profil de risque du portefeuille de l'Agence : la liquidité de la coopérative, ses revenus actuels et sa condition matérielle.

À partir des données financières recueillies dans la Déclaration annuelle de renseignements, l'Agence calcule un ratio de liquidité pour chaque coopérative. Le ratio, une analyse du bilan, détermine la stabilité financière de la coopérative, telle qu'évaluée selon sa capacité à remplir ses obligations financières non-négociables. L'une des quatre cotes de liquidité possibles est attribuée en fonction du ratio : excellente, bonne, passable ou mauvaise.

Au cours de la dernière année, nous avons été témoins des signes d'améliorations dans ce domaine, puisque le pourcentage de clients atteignant une cote excellente était supérieur de cinq points par rapport à 56 % en 2006. Un nombre plus restreint de coopératives détiennent une cote

passable (7% plutôt que 11 %) ou mauvaise (13 % plutôt que 14 %), tandis que le pourcentage des coopératives dont la cote est bonne demeure le même. Toutefois, comme nous l'avons déjà mentionné, les données utilisées pour les deux années étant différentes, cela ne nous permet pas d'accorder beaucoup d'importance à ce changement qui a eu lieu en 2006.

Indicateur de revenu net

Le ratio de revenu net consiste en un test de l'état des résultats visant à déterminer si oui ou non, sur une base courante, une coopérative rapporte suffisamment de revenus pour lui permettre de rencontrer le service de la dette et des frais d'exploitation ainsi que d'effectuer une contribution raisonnable à sa réserve de remplacement d'immobilisations.

De la même façon, les cotes possibles sont : excellente, bonne, passable et mauvaise.

Le pourcentage des coopératives dont la cote de revenu net est mauvaise a perdu trois points depuis 2006 pour atteindre 17 %, et on note une légère augmentation pour les cotes passable et bonne. Une fois de plus, nous ne pouvons pas nous fier sur ces changements apparents, puisque les données analysées diffèrent.

Indicateur de liquidité

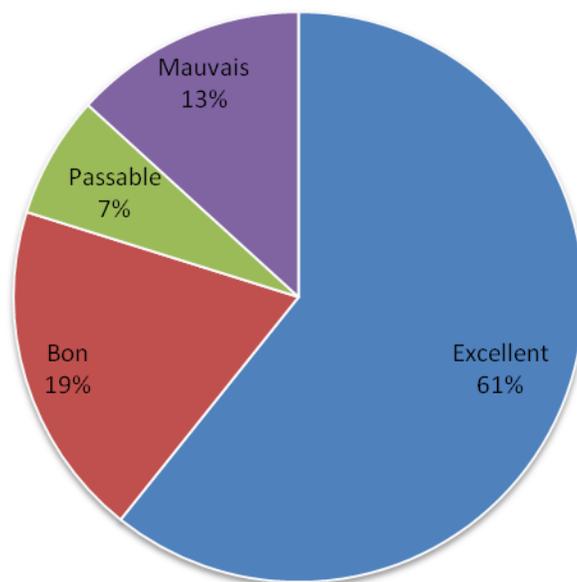


Diagramme n° 3

Indicateur de revenu net

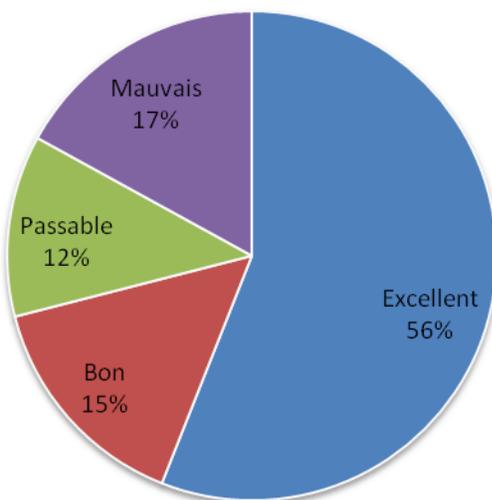


Diagramme n° 4

Cotes de l'état des lieux

La cote de l'état des lieux est le résultat d'une inspection visuelle de la propriété d'une coopérative qui est menée tous les deux ans. Les éléments et systèmes sont évalués individuellement en fonction de leur condition et des résultats traduits grâce à un algorithme en une cote globale de l'état des lieux qui est transmise par l'intermédiaire du système d'information de l'Agence. Quatre cotes sont également possibles : excellente, bonne, passable et mauvaise.

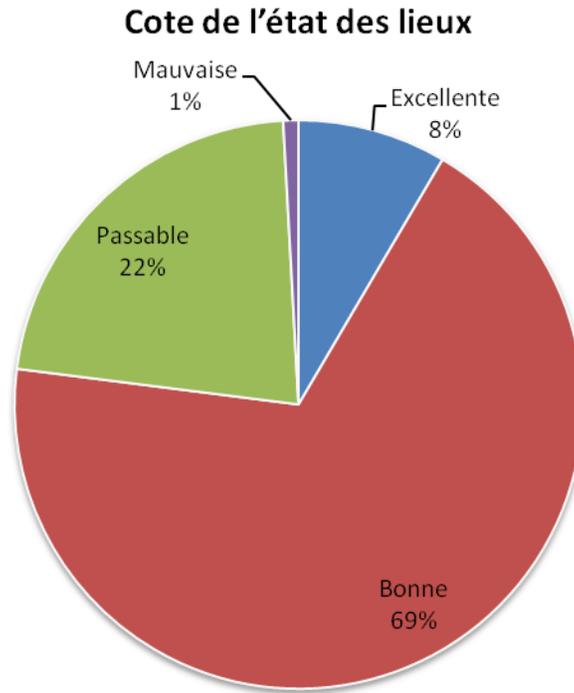


Diagramme n° 5

L'Agence a remarqué une baisse importante des cotes excellentes depuis 2006 (de vingt-six à huit pour cent) et des augmentations pour les cotes bonnes et passables qui sont passées respectivement de 55 et 15 % à 69 et 22 %. Les données apparaissant dans les sections du rapport axées sur les perspectives régionales laissent entendre que ces changements sont causés, du moins en partie, par la différence entre les données analysées en 2006 et 2007. Il peut toutefois y avoir un autre facteur qui contribue à la modification de ces résultats. Notre rapport de l'année 2006 montrait d'importantes différences entre les cotes de l'état des lieux basées sur les inspections de la SCHL et celles provenant de l'Agence. Le changement du profil de l'état des lieux pour l'ensemble du portefeuille entre 2006 et 2007 peut, en partie, démontrer la plus grande partie de cotes provenant des propres inspections de l'Agence en 2007. (Nous avons mené 355 inspections en 2007, ce qui équivaut à plus du double des 150 inspections faites en 2006.)

Indicateurs de risques supplémentaires

Les trois indicateurs principaux dont nous avons discuté précédemment ne relatent qu'une partie du récit se rattachant à l'attribution des côtes de risque composite. Les risques supplémentaires déterminés ci-dessous, que notre système d'information teste aux fins de suivi de la réception et de la validation de la Déclaration annuelle de renseignements des coopératives, sont tout aussi importants. Si on dénote la présence de l'un de ces risques supplémentaires, la coopérative reçoit la cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée, selon le cas, sans tenir compte de ses liquidités, de son revenu net et de sa cote de l'état des lieux. Ces cotes surélevées sont conservées jusqu'à ce qu'il y ait eu une évaluation de la condition et que le problème soit résolu.

La présence de l'un ou de l'autre des risques suivants, qu'il soit déterminé lors de l'évaluation annuelle ou entre les évaluations, déclenche l'attribution d'une cote de risque élevée :

- ❑ les paiements prévus pour le prêt hypothécaire sont en retard,
- ❑ retard dans le paiement des impôts fonciers,
- ❑ aucune assurance en valeur à neuf garantie contre l'incendie et autres risques,
- ❑ opinion défavorable du vérificateur ou impossibilité d'exprimer une opinion,
- ❑ un incendie grave, un incident matériel relié à une fraude ou autre perte de biens assurables déclarés, laquelle n'est pas recouvrable en grande partie à partir des produits de l'assurance ou celle-ci indique un défaut des contrôles internes.

S'il y a présence de l'un ou l'autre des risques suivants, mais que les risques mentionnés précédemment sont absents, l'Agence donnera une cote de risque supérieure à la moyenne à la coopérative :

- ❑ un passif éventuel ou un engagement contractuel important autre qu'un paiement de bail foncier mentionné dans les états financiers,
- ❑ un administrateur ou plus a un retard de plus de 100 \$ dans ses droits d'occupation à la fin de l'année,
- ❑ le quorum du Conseil d'administration n'est pas atteint,
- ❑ l'opinion du vérificateur avec réserve reflète une limitation de l'étendue de l'examen,
- ❑ le rapport à la direction présenté par le vérificateur signale des déficiences majeures dans les contrôles internes,
- ❑ défaillance d'un élément majeur du bâtiment,
- ❑ certaines ou toutes les couvertures d'assurance suivantes ne sont pas en place ou le montant de garantie est inférieur au niveau requis :
 - une perte des couvertures de loyer (limite = > douze mois de droits d'occupation bruts possibles),
 - l'assurance responsabilité civile (limite = > 2 millions de dollars),
 - l'assurance contre les crimes, notamment l'assurance contre les détournements, pour le montant le moindre entre 1 000 \$ par unité ou 100 000 \$ au total ou, si les coopératives utilisent les services d'une firme en gestion immobilière, 25 000 \$.
- ❑ les déclarations financières destinées à l'Agence présentent un retard supérieur à trois mois.

Parmi les 73 coopératives d'habitation détenant une cote de risque composite élevée en date du 15 février 2008, neuf d'entre elles avaient des indicateurs de risques supplémentaires qui, à eux seuls, pouvaient engendrer cette cote. Il convient cependant de noter que même sans la présence de ces indicateurs de risques supplémentaires, ces neuf coopératives se verraient tout de même attribuer une cote élevée. La situation des coopératives dont la cote est supérieure à la moyenne est plus complexe. Des 461 coopératives étudiées, 282 (61 %) présentaient des indicateurs de risques supplémentaires qui indiquaient une cote supérieure à la moyenne au moment de la soumission de leur Déclaration annuelle de renseignements. Ce groupe a été informé de la situation par le gestionnaire de relations de l'Agence et 30 % d'entre eux ont réagi rapidement pour aborder les facteurs de risques, réduisant ainsi le nombre de coopératives avec une cote supérieure à la moyenne à 43 %. De ce groupe, 40 % auront une meilleure cote en l'absence des

indicateurs de risques supplémentaires. Ces coopératives représentent un terrain fertile pour les efforts déployés par l'Agence quant à la gestion des risques, puisque la plupart des indicateurs de risque en question, tels que le retard des administrateurs et les assurances qui sont inadéquates, sont susceptibles d'être corrigés à court terme. La première étape vis-à-vis un client qui possède un risque supérieur à la moyenne consiste à encourager la coopérative à aborder les risques en question. Les coopératives, pour leur part, sont motivées par le désir d'améliorer leur classement et par conséquent, agissent souvent rapidement afin de faire disparaître ces facteurs une fois qu'ils ont été cernés. Le rapport de données des coopératives de l'Agence, qui permet aux coopératives d'évaluer leur rendement comparatif par rapport à certains indicateurs clés, tels que les arriérés, fournit un incitatif supplémentaire qui pousse à l'amélioration.

Améliorer les principaux indicateurs, c'est-à-dire la liquidité, le revenu net et la condition matérielle, requiert temps et patience. Au moment où la coopérative soumet sa déclaration à l'Agence pour l'exercice financier complet, la prochaine année est déjà entamée depuis un certain moment. C'est probablement seulement après que la coopérative a établi son budget pour l'année suivante qu'elle aura sa première occasion de résoudre un problème financier en émergence, et même à ce moment, plusieurs années peuvent être nécessaires pour corriger le rendement de la coopérative.

Assurance

À ses débuts, l'Agence a d'abord établi les normes de l'assurance volontaire mentionnées ci-dessus. Le tableau ci-dessous montre la comparaison entre le nombre de coopératives qui ont respecté les normes au moment de la soumission de leur DAR 2007, relativement à l'année précédente. En raison du moment choisi pour leur transfert à l'Agence, 189 des 461 coopératives avaient soumis leur première DAR complète pour l'exercice financier 2007 et seulement une déclaration partielle pour l'année 2006. Les déclarations partielles ne contiennent pas les représentations à partir desquelles ont été tirés les renseignements sur l'assurance. Les données de l'année 2006 présentées fournissent donc des indications générales, mais ne sont pas de nature concluante. Malgré cette mise en garde, il semble que l'Agence jouit d'un certain succès dans l'augmentation de la conformité avec nos normes d'assurance.

Tableau n° 2 : Couverture assurance

Couverture	Proportion de coopératives assurées à la limite conseillée	
	2007	2006
Assurance en valeur à neuf garantie contre l'incendie et autres risques	98 %	99 %
perte des droits d'occupation	77 %	79 %
assurance responsabilité civile	89 %	85 %
assurance contre les détournements	78 %	72 %
responsabilité des administrateurs et des dirigeants	95 %	95 %

Rendement d'exploitation

Les cotes de risque composite de chacune des coopératives d'habitation, comme le profil de risque de l'ensemble du portefeuille, révèlent à quel point les neuf conditions et préconditions du succès financier mentionnées dans la section précédente sont respectées. Plusieurs de ces mêmes facteurs méritent qu'on leur porte une attention particulière, puisqu'ils ont une incidence sur le rendement d'exploitation des coopératives. Ci-dessous, vous trouverez une analyse plus en profondeur de ces facteurs.

Pertes d'inoccupation

Chaque mois qu'une unité de logement d'une coopérative est inoccupée, celle-ci enregistre une perte définitive de revenus, augmentant ainsi le montant que les unités occupées devraient rapporter, sans oublier que lorsque le taux d'inoccupation est élevé et continu, cela met la survie à long terme de la coopérative à risque, et dans les cas extrêmes, même sa survie à court terme. Le premier diagramme démontre les pertes d'inoccupation pour l'ensemble des coopératives évaluées en pourcentage des droits d'occupation bruts annuels possibles des coopératives⁵ Alors qu'un nombre impressionnant de clients ne signalaient aucune perte d'inoccupation pour l'année 2007 (26 %) et que le plus important groupe (44 %) maintenait ses pertes de droits d'occupation bruts possibles inférieures à 1 %, un inquiétant 12 % présentaient des pertes supérieures à 3 %. La médiane des pertes d'inoccupation pour les clients de l'Agence faisant partie de l'étude était de 0,35 %.

⁵ Les droits d'occupation bruts possibles représentent le revenu maximum accessible pour les droits d'occupation, avant la réduction des subventions au loyer proportionné au revenu et des incitatifs de location et autres rabais, si toutes les unités sont occupées.

Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles

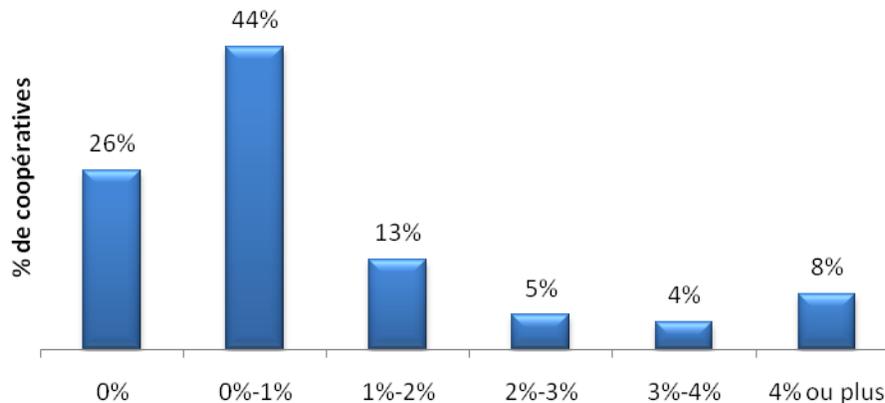


Diagramme n° 6

En regardant le déficit de revenu issu des unités vacantes, on note également certains points. Le diagramme de la page suivante montre la répartition des pertes d'inoccupation pour les coopératives étudiées, évaluées selon une base monétaire par unité, par année. La médiane des pertes en 2007 équivalait à un très faible 30 \$ par unité, par année. Toutefois, 14 % des coopératives ont subi des pertes annuelles de 250 \$ par unité ou plus, dont 6 % étaient des pertes d'au moins 500 \$ par unité.

En 2007, seulement trois coopératives ont déclaré avoir tenté de réduire le nombre d'unités vacantes en offrant des incitatifs de location⁶, plutôt qu'une seule (sur 144 coopératives analysées) en 2006. Le coût total d'incitatifs le plus bas déclaré était de 320 \$ et le plus élevé de 21 523 \$, contre 2 700 \$ l'an dernier.

Arriérés et créances irrécouvrables

Deux mesures appariées du rendement financier d'une coopérative ont fait l'objet d'une même étude : les arriérés et les créances irrécouvrables. Les arriérés représentent le montant exigible des précédents occupants et des occupants actuels à la fin de l'exercice financier qui n'a pas été éliminé du bilan, sauf toute allocation portant sur une créance irrécouvrable. Ce concept comprend les droits d'occupation mensuels en retard et les autres frais ainsi que les parts non payées des membres, les prêts et les dépôts exigibles au fil du temps. Les créances irrécouvrables représentent l'augmentation de l'allocation pour les créances douteuses déclarées durant l'année ou, si la coopérative n'a pas établi d'allocation, le montant déductible comme irrécouvrable au cours de l'année. Le fait d'analyser les arriérés et les créances irrécouvrables ensemble normalise les données provenant des différentes méthodes comptables des coopératives et portant sur la permissivité en regard des créances douteuses. Nous considérons la somme des deux comme un ratio des droits versés par l'ensemble des occupants relativement aux droits d'occupation annuels, ce qui normalise ainsi les données divergentes en ce qui a trait aux taux d'inoccupation

⁶ Une concession, telle qu'un mois de loyer sans frais ou un autre avantage comme un four à micro-ondes gratuit, a comme objectif d'attirer un membre potentiel ou un locataire qui occupera l'unité.

et au pourcentage de contribution au total des droits d'occupation provenant des subventions fondées sur les revenus (p. ex., l'aide assujettie au contrôle du revenu et les suppléments au loyer), ce qui permet une plus juste comparaison des coopératives. Comme nous l'indique le second diagramme ci-dessous, seulement un peu plus de la majorité des coopératives (54 %) ont déclaré avoir soit un produit net sur créance irrécouvrable, soit une combinaison d'arriérés et de créances irrécouvrables équivalant à moins d'un pour cent de la part des droits d'occupation annuels issue des occupants. Tandis que le taux médian était un respectable 0,8 %, 46 % des coopératives démontraient de grandes possibilités d'amélioration et 10 % déclaraient avoir une combinaison d'arriérés et de créances irrécouvrables de 5 % ou plus.

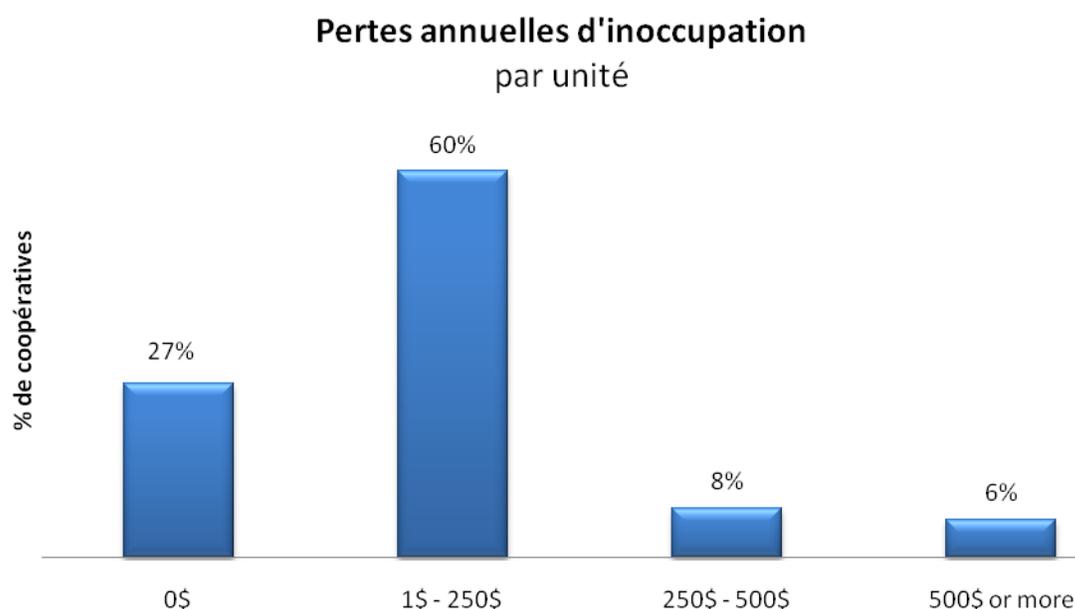


Diagramme n° 7

Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant

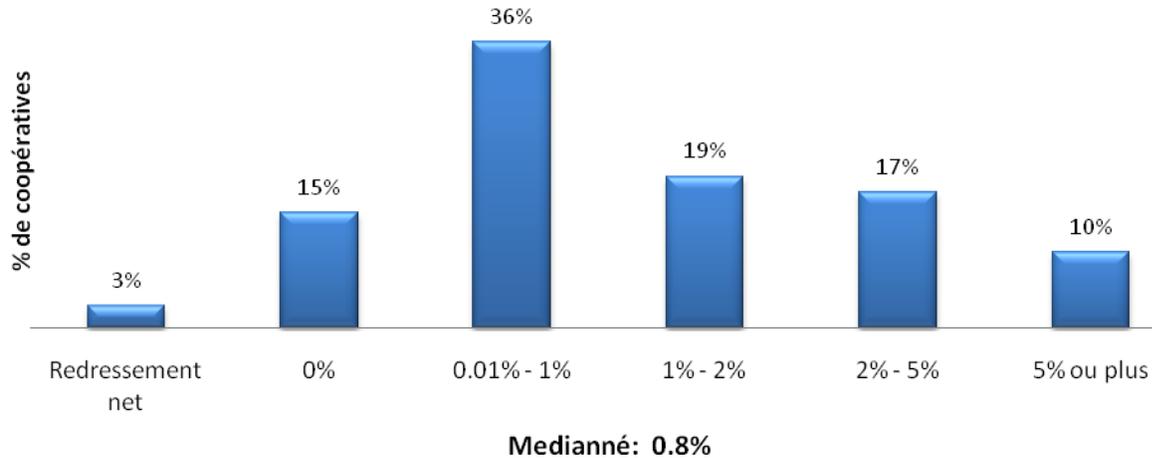


Diagramme n° 8

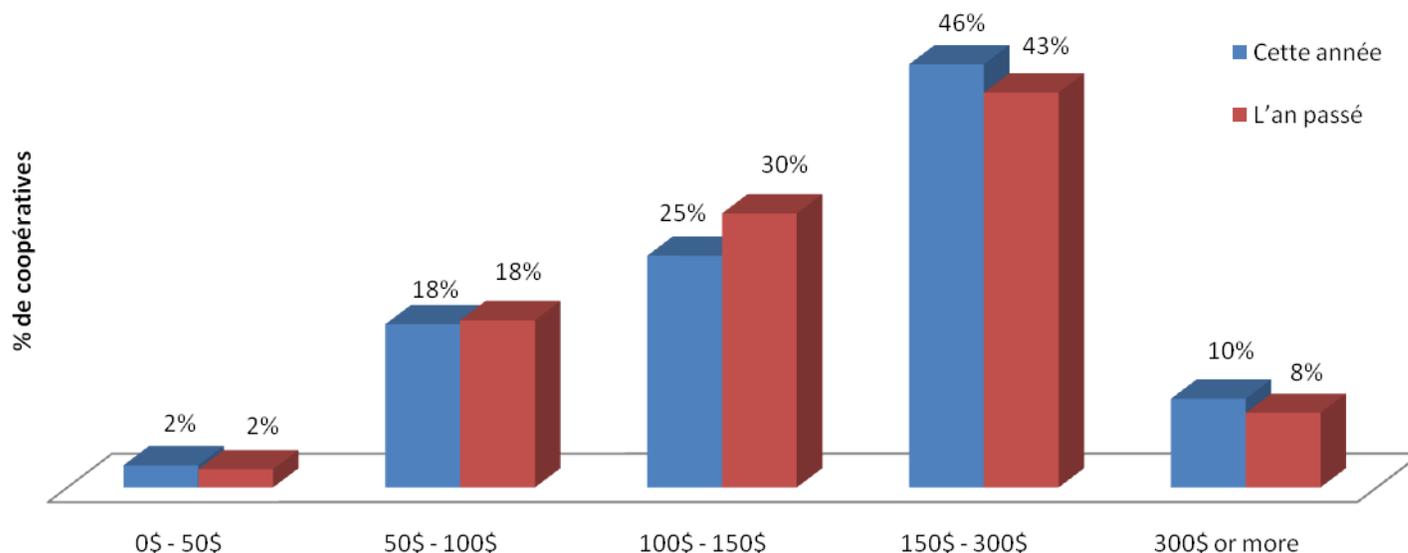
Administrateurs en retard de paiement

D'entrée de jeu, l'Agence a démontré un intérêt pour la question des administrateurs des coopératives d'habitation qui sont en retard de paiement pour leurs obligations financières envers leur coopérative, en demandant d'ajouter à la Déclaration annuelle de renseignements le nombre de membres du conseil en retard et le montant qu'ils doivent ensemble. Maintenant que suffisamment de données ont été recueillies, nous pouvons confirmer nos premières intuitions, c'est-à-dire que les coopératives ayant des administrateurs en retard de paiement font généralement preuve de moins de discipline en général dans la gestion des arriérés. À la fin de l'exercice financier 2007, 32 % des coopératives avaient un administrateur ou plus en retard de paiement, dont les montants exigibles variaient de 46 \$ à 5 743 \$ par administrateur. Le montant exigible médian était de 458 \$. Si nous excluons les montants moyens inférieurs à 100 \$ étant donné qu'ils sont négligeables, le pourcentage des coopératives ayant des administrateurs en retard de paiement baisse à 26 %. Le ratio médian de dépenses en arriérés et créances irrécouvrables déclaré par ces coopératives était de 1,3 %, soit 62 % de plus que la médiane du portefeuille.

Investissements dans les installations physiques

Les faibles investissements pour les installations physiques, qu'ils soient destinés à l'entretien préventif et correctif ou au remplacement des composantes du capital usées ou déshabituées, sont aussi souvent un précurseur des difficultés financières qu'ils en sont un symptôme. Une coopérative à l'intérieur d'un marché locatif solide peut laisser aller l'état de sa propriété sans ressentir la conséquence que représente une hausse du nombre d'unités vacantes. (D'autres effets se feront bien sûr sentir tels que le dépérissement de la qualité du logement offert). Une coopérative dans un marché faible désinvestit dans l'entretien de ses habitations et de ses terrains à ses propres risques. Plus souvent qu'autrement encore, tandis que le marché s'affaiblit et que l'intérêt envers la coopérative commence à s'estomper, ces coopératives réagissent face aux pertes de revenus résultantes en réduisant les frais de fonctionnement, entamant ainsi un cercle

Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par mois, par unité



vieux qui, tranquillement mais progressivement, les tire vers les difficultés desquelles elles ne peuvent se soustraire sans une aide extérieure.

Diagramme n° 9

Le diagramme ci-dessus montre les dépenses combinées d'entretien, de réparations et de remplacement. (Prendre note qu'en raison du manque de données disponibles, les dépenses financées par le biais de produits de prêt ou de fonds de roulement propres à la coopérative et amorties à l'exploitation sur plus d'un an sont exclues de l'analyse.) Nous avons pris la décision d'interpréter ces données comme un tout plutôt que séparément, puisque toutes les coopératives n'utilisent pas les mêmes définitions pour déterminer s'il s'agit d'un élément d'immobilisations ou d'une dépense de fonctionnement.

Les dépenses médianes de réparations ou de remplacement d'immobilisations et d'entretien correctif et préventif totalisaient 160 \$ par unité par mois en 2007. Les prochains relevés du portefeuille examineront la corrélation entre la cote de l'état des lieux et les niveaux des dépenses actuelles pour les installations physiques.

Réserve de remplacement des immobilisations

L'âge médian des coopératives d'habitation dans le portefeuille de l'Agence était d'un peu plus de 24 ans d'existence à la fin de 2007⁷. Même si l'âge des bâtiments de nos clients n'est pas disponible, le bâtiment moyen est certainement plus vieux, étant donné que certaines coopératives ont acquis et amélioré des propriétés existantes, plutôt que de construire de nouveaux bâtiments. Peu importe l'âge exact de ses propriétés, le client moyen de l'Agence a besoin d'investir maintenant des fonds considérables dans la réparation et le remplacement

⁷ Calculé à partir de la date de rajustement de l'intérêt sur le prêt hypothécaire de premier rang de la coopérative.

d'éléments de bâtiments en mauvaise condition ou usés. La principale méthode utilisée dans les programmes de coopératives d'habitation pour le financement des travaux d'immobilisation est de prélever des fonds dans une réserve de remplacement des immobilisations, accumulée grâce aux charges annuelles d'exploitation et, dans certains cas, aux transferts de surplus d'exploitation gagnés au cours d'une année. Les emprunts visant à financer des réparations sont beaucoup moins courants, probablement parce que cette démarche est plus difficile à exécuter. Tous les accords d'exploitation interdisent aux coopératives d'habitation d'inscrire une deuxième charge relativement à leurs biens immobiliers sans l'autorisation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le prêt hypothécaire de deuxième rang attire normalement un taux d'intérêt plus élevé que celui de la première hypothèque, particulièrement en l'absence d'assurance. En outre, bon nombre de coopératives n'ont pas suffisamment de capitaux propres liés à leur bâtiment pour obtenir un deuxième emprunt, ou ils ne possèdent pas la capacité de rembourser un nouvel emprunt à partir de leur revenu de location. Jusqu'à présent, la SCHL a été incapable de soutenir la technique habituelle utilisée dans le secteur privé pour financer des travaux majeurs dans les immeubles : obtenir un nouvel emprunt plus important, comportant une période d'amortissement suffisamment longue, et utiliser le produit pour financer les réparations nécessaires après avoir remboursé le solde du financement existant.

Dans cet environnement, il est essentiel de garder un œil ouvert sur les réserves de remplacement des immobilisations des coopératives. Le diagramme de la page suivante démontre la répartition, selon la cote de l'état des lieux, des soldes de la réserve à la clôture de l'exercice financier 2007 pour le portefeuille.

Le solde médian de la réserve pour l'année 2007 était de 3 152 \$ par unité. La médiane s'élève juste au-dessus de 3 448 \$ si on exclut les coopératives bénéficiant d'un sauvetage financier, dont parmi celles-ci plusieurs ne possèdent pas de fonds de réserve de remplacement. Une très grande partie des coopératives ayant un piètre état des lieux possèdent un solde sous le niveau médian, ce qui suppose qu'elles n'ont pas contribué suffisamment dans le passé. Les coopératives ayant un état des lieux passable ont la deuxième représentation la plus élevée parmi les catégories de dépenses les plus basses ainsi que la deuxième représentation la plus basse dans la catégorie la plus forte, ce qui suggère une fois de plus une tendance de contributions insuffisantes. Les coopératives ayant un excellent état des lieux sont plus propices à détenir un solde plus bas que les coopératives dont la cote de l'état des lieux est bonne, ce qui peut refléter des sommes récemment retirées de la réserve.

Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité en fonction de la cote de l'état des lieux

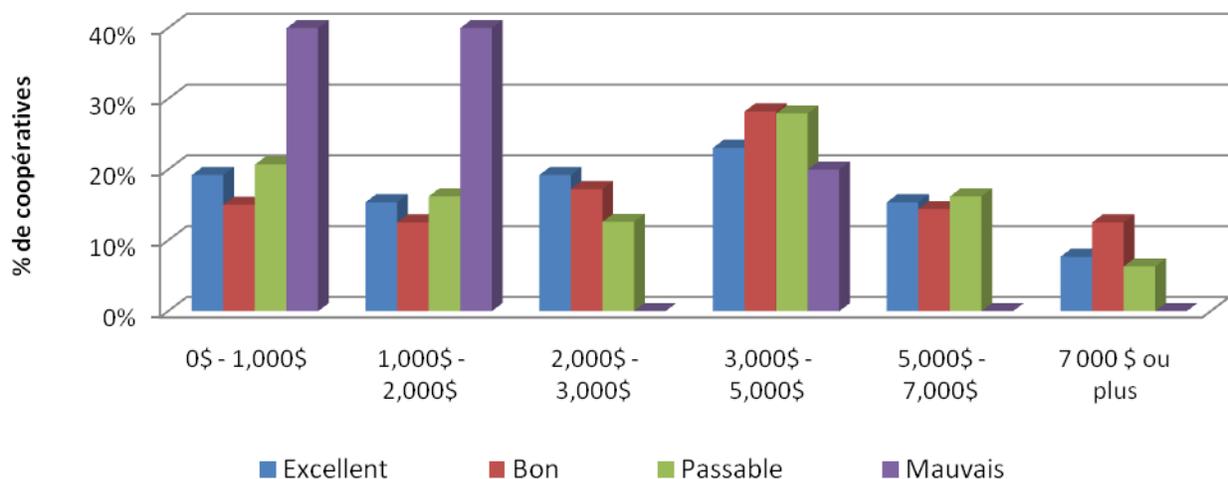


Diagramme n° 10

Le diagramme suivant porte sur la répartition du solde de la réserve de remplacement des immobilisations des coopératives pour l'ensemble du portefeuille, à l'exception des cas extrêmement particuliers⁸ et des coopératives faisant l'objet d'un sauvetage financier. Étonnamment, 24 % des clients détenaient moins de 2 000 \$ par unité dans leur réserve à la fin de l'année 2007 et seulement 8 % avaient des soldes de 8 000 \$ et plus. Étant donné l'âge du portefeuille, ces statistiques sont une source de préoccupation.

Répartition du solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité

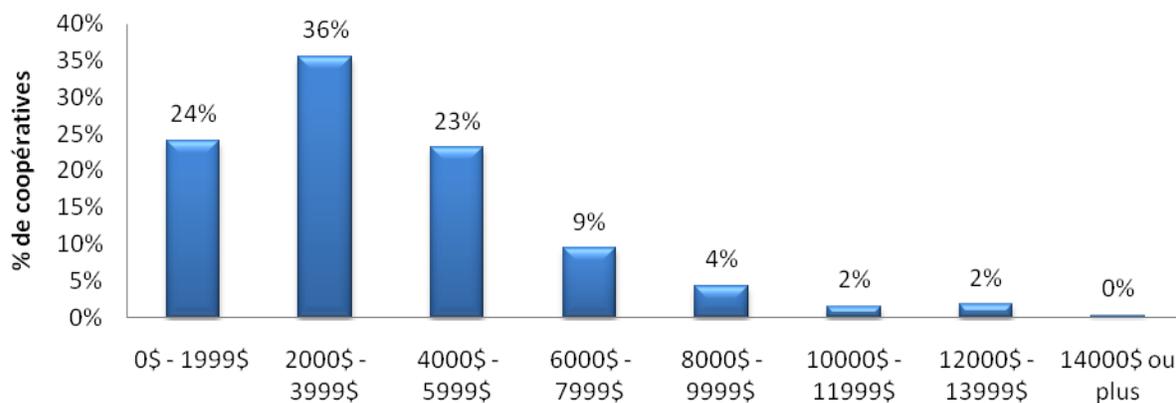


Diagramme n° 11

⁸ Les coopératives qui ne cadrent pas entre le cinquième et le 95^e centile

Afin de normaliser les données provenant des différents types d'habitation et des emplacements géographiques et pour faciliter les comparaisons d'une année à l'autre, nous voyons également les soldes de réserve de capital comme un ratio du coût de remplacement assuré pour la propriété de la coopérative. Le diagramme ci-dessous démontre que presque 31 % des coopératives qui n'ont pas fait l'objet d'un sauvetage financier détenaient un solde équivalent à moins de 2 % de la valeur de remplacement assurée des bâtiments à la fin de 2007 (les cas particuliers sont une fois de plus exclus). Seulement 12 % des clients de l'Agence possèdent des réserves supérieures à 6 % de la valeur assurée. Le solde médian était de 2,9 %.

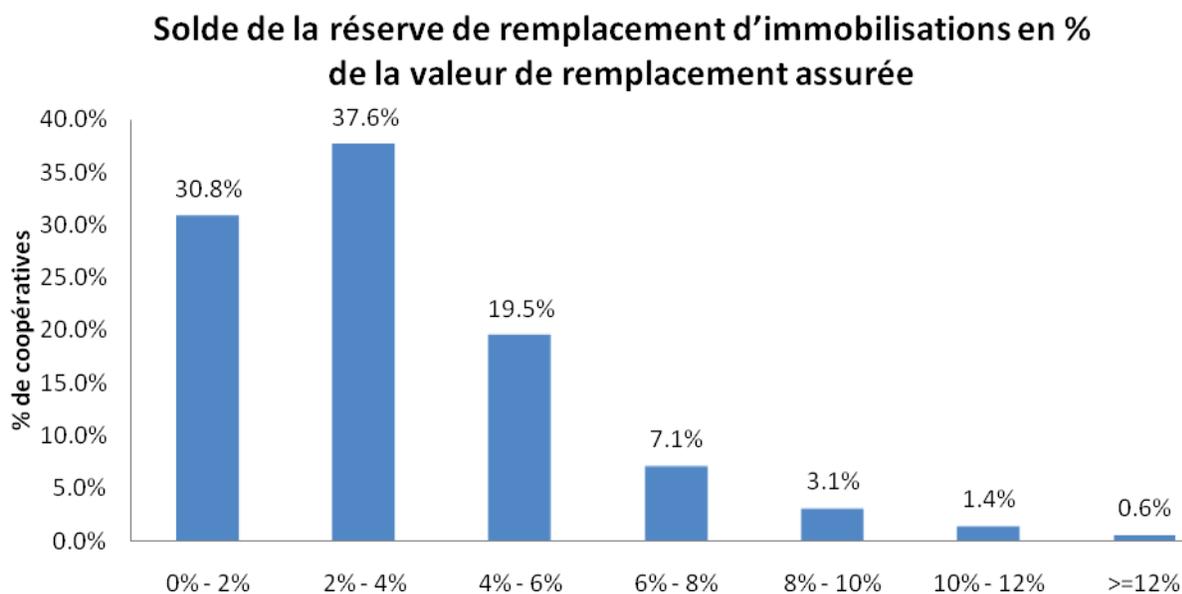


Diagramme n° 12

Le premier diagramme de la page suivante offre une représentation des montants de contribution pour 2007 par rapport aux réserves de remplacement des immobilisations. (Les contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation sont exclues.) La contribution mensuelle médiane en 2007 était de 58 \$ par unité. En plus des contributions budgétées à partir des revenus d'exploitation, 134 coopératives ont fait des contributions supplémentaires à partir des surplus d'exploitation. En moyenne, chacune de ces coopératives a fait une contribution additionnelle de 32 417 \$ en 2007. La contribution supplémentaire annuelle médiane était de 23 706 \$.

Un second diagramme illustre les niveaux des contributions annuelles aux réserves de capital au cours de l'année 2007 en fonction du pourcentage de la valeur de remplacement assurée. On note que 78 % des coopératives⁹ ont fait des contributions d'un montant équivalent à moins de 1 % de la valeur de remplacement assurée de leur propriété. Le taux de contribution annuel médian en 2007 était de 64 % de la valeur de remplacement assurée.

⁹ Les données des coopératives qui ne sont pas comprises entre le 50^e et le 95^e centile de la valeur de remplacement assurée par unité ne sont pas considérées dans cette analyse.

Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité

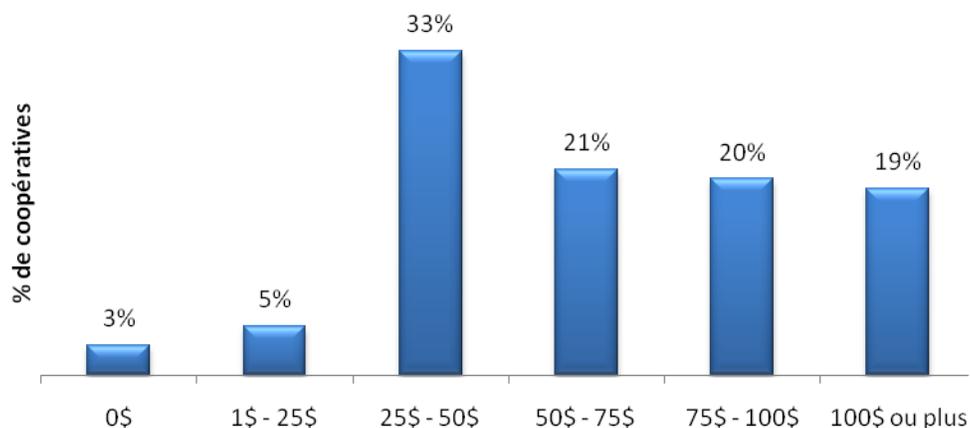


Diagramme n° 13

Contribution à la réserve de remplacement en % de la valeur de remplacement assurée

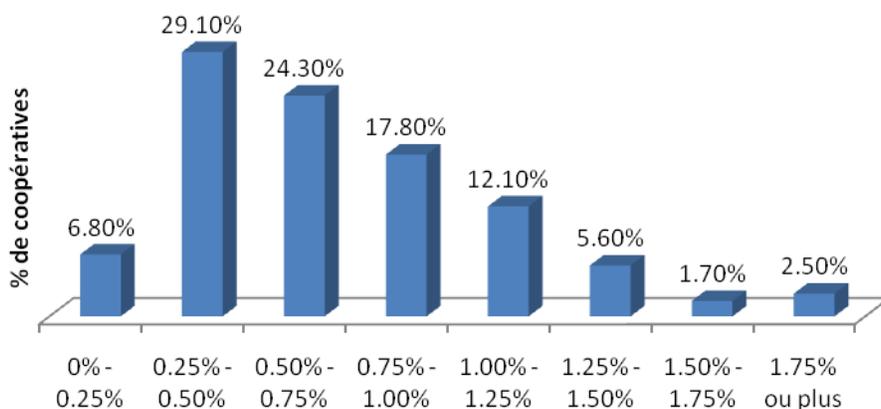


Diagramme n° 14

Un troisième diagramme montre la répartition des montants de contribution en fonction du pourcentage total annuel du service de la dette et des frais d'exploitation (exception faite des contributions à la réserve¹⁰). En 2006, le portefeuille était réparti approximativement en parts égales entre les coopératives qui consacraient moins de cinq pour cent de leur dépenses d'exploitation au financement de leur réserve de remplacement, celles qui en dépensaient entre

10 La contribution médiane vers les réserves de remplacement des immobilisations provenant des budgets d'exploitation en 2007, relativement à la combinaison du service de la dette et des frais d'exploitation en excluant les contributions, était de 7,8 %.

cinq et dix pour cent, et finalement celles dont les contributions représentaient plus de dix pour cent des dépenses d'exploitation. Les contributions en fonction du pourcentage des dépenses totales ont quelque peu augmenté en 2007, mais le lecteur doit toujours garder en tête les différences entre les ensembles de données analysés.

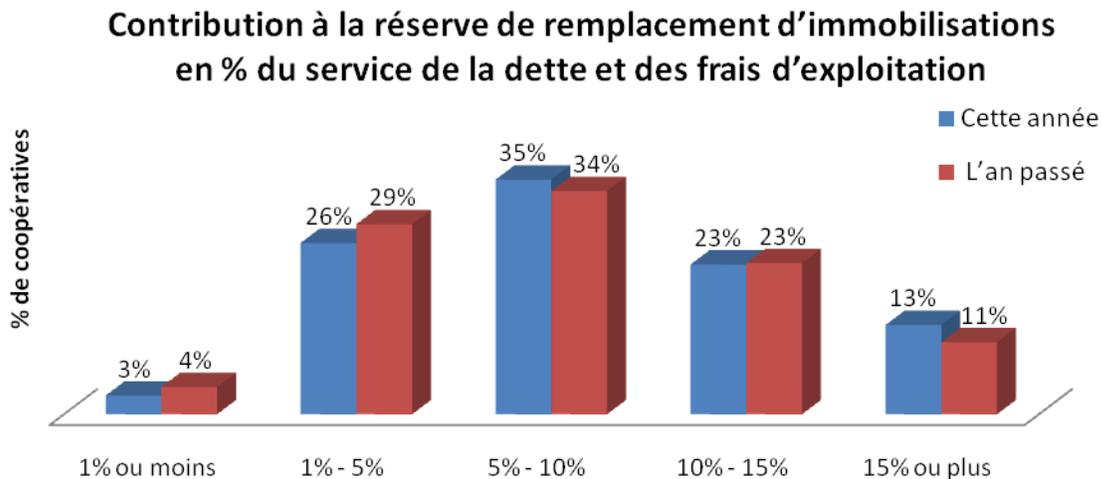


Diagramme n° 15

Le montant qu'une coopérative d'habitation précise devrait mettre de côté dans sa réserve de remplacement d'immobilisations à chaque mois varie en fonction de plusieurs facteurs relatifs à la coopérative : l'âge du bâtiment, le solde actuel de sa réserve, les habitudes d'entretien de la coopérative, la durée de vie utile restante des éléments des bâtiments qui devront être remplacés avant le remboursement complet de l'hypothèque de premier rang, les coûts prévus pour les besoins de remplacement et le taux de rendement prévu des placements effectués à partir de la réserve. Puisque aucune étude approfondie n'a été faite sur la réserve de remplacement, il est impossible de répondre à cette question avec certitude. C'est pour cette raison que l'Agence recommande fortement à ses coopératives clientes d'entreprendre de telles études. Nous avons eu un certain succès avec une augmentation de 36 % du nombre de coopératives ayant déposé des programmes approuvés entre la période où nous sommes devenus responsables de notre portefeuille et la fin de l'année 2007. (Les programmes sont approuvés pour une période de trois ans et ensuite, ils doivent être mis à jour à tous les trois ans.) Toutefois, comme nous le montre le tableau suivant, seulement une minorité de clients (moins de dix pour cent) avaient des programmes approuvés à cette date.

Tableau n° 3 : Programmes approuvés de réserve de remplacement d'immobilisations¹¹

En date du transfert initial	36
En date du 31 décembre 2006	37
En date du 31 décembre 2007	49

Nous ne pouvons pas être certains sur ce point, mais les études sur l'état des bâtiments et la réserve de remplacement d'immobilisations que l'Agence a examinées jusqu'à présent tendent vers une contribution recommandée typique de 175 \$ par unité, par mois, une forte hausse par rapport à la contribution médiane de l'année 2007 qui était de 58 \$ dans l'ensemble du portefeuille de l'Agence. Même si 175 \$ peut paraître élevé, ce montant n'apparaît pas excessif lorsqu'on le compare au 122 \$ par mois estimé par un conseiller en bâtiment comme étant la contribution moyenne aux réserves de remplacement d'immobilisations pour les condominiums, étant donné que les condominiums sont uniquement responsables des réparations et de l'entretien des endroits qui font partie de la copropriété et non des travaux effectués à l'intérieur des unités.

Coûts d'administration

Le diagramme de la page suivante porte sur le ratio des coûts d'administration par rapport aux dépenses totales du service de la dette et des frais d'exploitation en 2007, en comparaison avec l'année 2006. En 2007, cinquante pour cent des coopératives faisant l'objet de l'étude avaient des dépenses administratives qui s'élevaient à 6,3 % ou moins, à peu près le même que celui en 2006. Un grand nombre de clients de l'Agence ont des dépenses administratives relativement élevées, 42 % affichaient un taux de dépenses entre 5 et 10 % et 21 %, un taux de 10 % et plus. (Il est important de remarquer que les contributions à la réserve de remplacement d'immobilisations sont exclues des frais d'exploitation pour les fins de cette analyse, ce qui augmente légèrement l'importance des dépenses administratives.) Notre analyse n'a pas étudié la corrélation entre les niveaux de dépenses administratives et le rendement d'exploitation général, ce qui rend toute conclusion concernant les taux de dépenses appropriées bien difficile à tirer. Toutefois, nous observons qu'une proportion considérable des coopératives étudiées a des coûts d'administration excédant les six pour cent des revenus recommandés dans les lignes directrices de la SCHL.

¹¹ Le nombre de programmes approuvés par l'Agence est supérieur aux 13 qui sont indiqués par les chiffres du tableau. Seize des programmes approuvés n'ont pas été mis à jour au moment du transfert de portefeuille et ils sont désormais arrivés à terme. (En effet, 8 des 16 coopératives impliquées font maintenant l'objet d'un sauvetage financier et ne sont plus en mesure de maintenir une réserve. Les programmes de ces huit coopératives ne rencontraient pas les exigences de l'Agence, donc une simple mise à jour ne suffisait pas.) L'Agence a, somme toute, approuvé 29 programmes au cours de sa première année et demie d'exploitation, en plus d'un programme pour une coopérative qui ne fait pas partie de notre analyse.

Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation

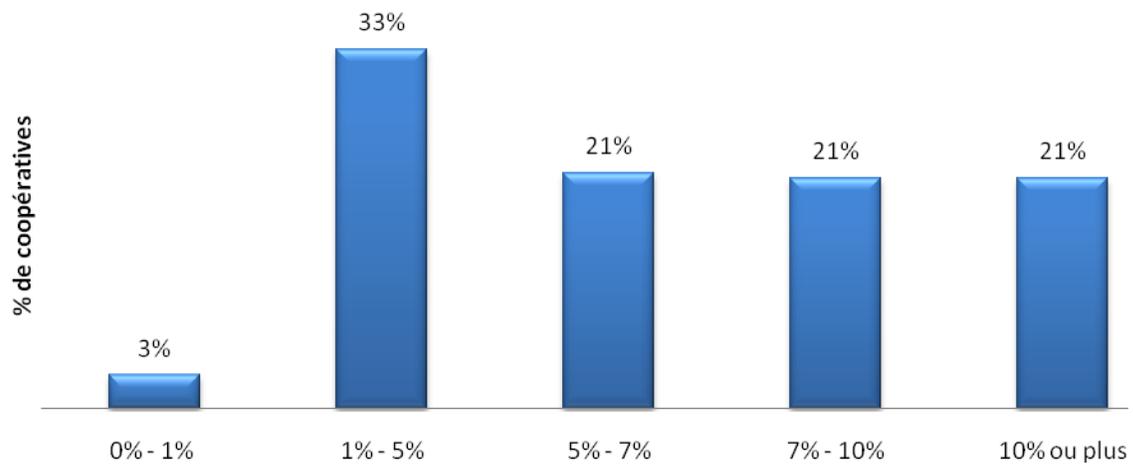


Diagramme n° 16

Chapitre 3 : Perspective par programme

Faits et chiffres

Une proportion fortement majoritaire des clients de l'Agence (64 %) sont régis par le programme de coopératives d'habitation A95 qui était en vigueur de 1979 à 1985. Le second programme en importance parmi ceux que nous administrons est le Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) qui représente un quart de notre portefeuille et qui était en vigueur de 1986 à 1991. Treize pour cent de nos clients sont régis par le plus ancien programme, soit le programme A27/61 qui a été appliqué de 1973 à 1978. Enfin, les opérations de 3 % de nos clients sont régies par plus d'un programme fédéral alors que 0,8 % de nos clients sont financés par un des programmes de subventions majorées (les programmes de logement pour Autochtones en milieu urbain post 1985 et pré 1986 ainsi que le SBL post 1985 [Î.-P.-É.]). Comme vous pouvez le voir sur le diagramme de droite, les données qui ont fait l'objet de ce rapport sont réparties de façon extrêmement semblable à la distribution de l'ensemble de notre portefeuille.

FAITS ET CHIFFRES PAR PROGRAMME

A27/61	49	11 %
A95	283	61 %
PHI	114	25 %
AU/SBL (Î.-P.-É.)	3	1 %
Multiple*	12	3 %

* exclus des diagrammes se rapportant au programme

Afin de broser un tableau aussi fidèle que possible, nous avons exclu les coopératives participant à plus d'un programme des analyses figurant dans ce chapitre. Nous avons aussi exclu les clients régis par un programme de subventions majorées : les comparaisons avec les autres programmes seraient sans intérêt, puisque le modèle économique de ces programmes est fondamentalement différent en raison du fait que tous les résidents paient un loyer en fonction du revenu et que toute différence entre leurs paiements et la somme des dépenses admissibles associées aux projets est couverte par l'aide fédérale.

Profile de risque par programme

Cote de risque composite

Le chapitre précédent traitait en profondeur du système d'évaluation des risques de l'Agence. Nous allons maintenant explorer le profil de risque de chacun des trois principaux programmes de coopératives d'habitation. Le programme A27/61 présente le meilleur profil. Un plus grand nombre de coopératives qui l'utilisent détenaient une cote de risque composite faible ou modérée en date du 15 février 2008, et un nombre plus restreint détenaient une cote de risque élevée. À l'autre extrémité du spectre, le programme PFCH (PHI) régissait un plus grand nombre de coopératives présentant un risque élevé, ainsi qu'un nombre plus restreint de coopératives dont la cote de risque composite était faible ou modérée. Le profil de risque du programme A95 était semblable à celui du programme A27/61, puisque 56 % des coopératives qui y participent présentent un risque supérieur à la moyenne ou élevé, relativement à 51 % pour le programme A27/61.

Ces résultats découlent de façon importante des principales caractéristiques des programmes. À titre d'exemple, le programme A27/61 comporte des hypothèques de la SCHL à taux fixe et à remboursements constants dont la durée est très longue (50 ans) pour l'ensemble du coût des immobilisations, hormis une subvention de 10 %. (La subvention est gagnée au cours de la

période d'amortissement de l'hypothèque.) Puisque le taux d'inflation était très élevé au cours des dix premières années du programme, l'hypothèque à remboursements constants a eu pour effet de réduire le service mensuel de la dette (en dollars constants) d'année en année et même de mois en mois, et par conséquent, le loyer économique relativement au loyer selon le marché. Les droits d'occupation de ces coopératives sont donc devenus graduellement de moins en moins coûteux. Bien que les contributions obligatoires à la réserve de remplacement d'immobilisations aient été extrêmement faibles, puisque le programme n'imposait aucune augmentation au fil du temps, après que la SCHL leur a permis d'économiser davantage afin d'accroître le capital dont elles disposent, un grand nombre de ces coopératives ont comblé leur retard et sont même arrivées à prendre de l'avance grâce à des contributions significativement supérieures à celles qui étaient associées aux autres programmes. Ces facteurs font donc en sorte qu'il est plus facile pour les coopératives régies par le programme A27/61 d'atteindre une cote de risque faible ou modérée.

Cote de risque composite par programme

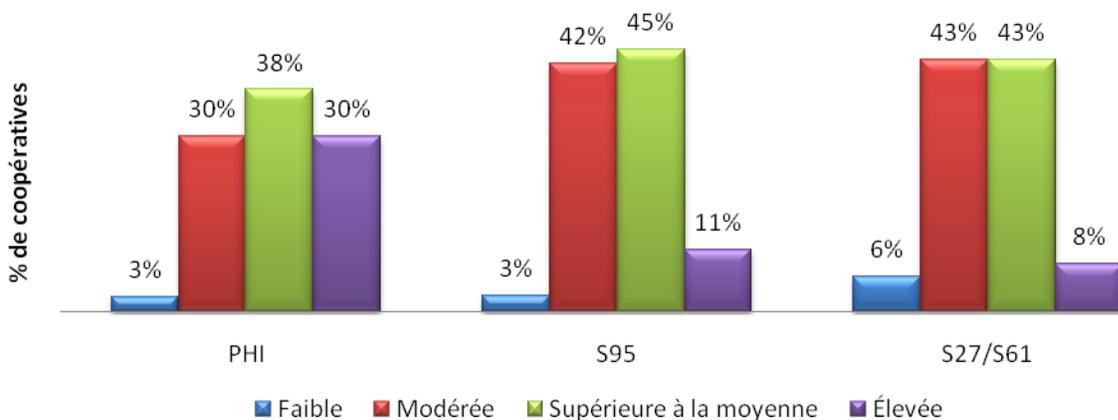


Diagramme n° 17

Il existe tout de même des coopératives fonctionnant sous ce programme qui se trouvent à risque. Un grand nombre des coopératives qui se sont développées sous l'égide du programme A27/61 visaient l'acquisition et la rénovation et ont acquis de très vieilles propriétés tout en n'y apportant pas toutes les rénovations requises, principalement en raison des coûts et du manque de groupes de ressources techniques expérimentés qui auraient pu fournir des services d'expertise-conseil et de supervision. Certaines coopératives ont donc rapidement éprouvé le besoin d'obtenir du financement additionnel et ont même dû, dans certains cas, accroître le montant de leur prêt à de nombreuses reprises. Quand les coopératives qui étaient dans cette situation ont eu à effectuer des réparations qu'elles ne pouvaient pas financer, la SCHL les a appuyées en leur permettant d'allouer une partie des fonds destinés au remboursement de l'hypothèque aux réparations. (Dans de rares circonstances exceptionnelles, la SCHL a accordé une seconde hypothèque en vertu de sa capacité à accorder elle-même des prêts.) Les paiements en retard sur l'hypothèque sont ainsi capitalisés et remboursés au cours de la période d'amortissement originale. Les coopératives qui font appel à cette solution sont ensuite confrontées au problème

suivant : le taux effectif s'appliquant à leur emprunt peut atteindre huit pour cent, ce qui dépasse largement le taux du marché et rend difficile la tâche de revenir en bonne santé financière. De plus, au fur et à mesure que le terme initial de l'hypothèque de 50 ans approche, cette stratégie devient de moins en moins viable pour les coopératives qui doivent obtenir du financement pour réaliser de nouvelles réparations. Jusqu'ici, la SCHL a refusé d'offrir aux coopératives A27/61 détenant des hypothèques fermées, c'est-à-dire la grande majorité d'entre elles, de refinancer leur dette actuelle grâce à de nouveaux prêts à long terme (ce qui s'avère être la solution la plus évidente dans une telle situation), et ce, puisque le gouvernement fédéral n'est pas en mesure de permettre aux coopératives de rembourser prématurément les prêts pour lesquels la SCHL a elle-même contracté des prêts dont il est impossible de modifier l'échéance.

De façon fort contrastée, le programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) offrait un prêt hypothécaire indexé garanti de 35 ans en vertu de la LNH et assorti à une période d'amortissement de 30 ans. Exception faite d'une courte période qui a suivi l'introduction de la taxe sur les produits et services, l'inflation a été relativement faible au cours des 20 dernières années. Puisque les montants remboursés sur les prêts hypothécaires changent sur une base annuelle en fonction de l'IPC moins deux pour cent dans le cadre de ce programme, les paiements en question ont chuté non seulement en dollars constants (en fonction de l'inflation), mais aussi en valeur nominale puisque l'inflation était inférieure à deux pour cent année après année. Les coopératives PHI bénéficient de plus d'une aide fédérale initiale égale à la différence entre le loyer économique et ce qu'il en coûte sur le marché. Cette aide est ajustée sur une base annuelle en fonction du taux utilisé pour ajuster les paiements d'hypothèque.

Bien que les caractéristiques de ce programme aient donné lieu à un grand optimisme, les avantages se sont significativement estompés quand les droits d'occupation initiaux n'ont pas été établis en fonction des droits d'occupation le plus bas du marché, comme c'était le cas auparavant, mais simplement en fonction de la demande. De plus, quand le programme a été lancé, le gouvernement fédéral venait d'adopter une approche différente quant aux programmes de logement. Il s'est engagé à investir un montant fixe, plutôt que de se donner comme objectif un certain nombre d'unités d'habitation comme par le passé. Les fonds alloués au programme se sont avérés insuffisants quand les taux d'intérêts des prêts hypothécaires indexés ont dépassé les prévisions et qu'un boom dans le secteur de la construction a fait grimper le coût des immobilisations bien au-delà des valeurs figurant au budget des programmes, tant sur le plan de la construction elle-même que sur celui des terrains. Le problème a été amplifié par un processus compétitif d'attribution de l'aide fédérale qui récompensait les propositions, lesquelles sous-estimaient les coûts d'immobilisations et d'exploitation tout en surestimant les revenus provenant des droits d'occupation du marché. En conséquence, les coopératives d'habitation développées en vertu de ce programme ne disposaient pas d'une marge de manœuvre suffisante pour la période d'adaptation initiale. La récession du début des années 1990 a été vécue comme une catastrophe par un grand nombre de personnes, surtout en Ontario où l'impact a été le plus sévère et où les loyers du marché ont chuté en dollars actuels, ce qui a rendu les droits d'occupation d'un grand nombre de coopératives bien supérieurs au marché. Quinze ans plus tard, certaines de ces coopératives n'ont pas encore réussi à se rétablir de cette combinaison de développement sous-financé, de droits d'occupation initiaux mal établis et d'un marché locatif faible ou stagnant.

Indicateur de liquidité

En ce qui a trait à l'indicateur de liquidité, les coopératives PHI sont les moins susceptibles d'obtenir une cote excellente, et en contrepartie un plus grand nombre d'entre elles se voient attribuer la cote « mauvaise ». En revanche, 78 % des coopératives régies par les articles 27 et 61 et les deux tiers des coopératives régies par l'article 95 se voient attribuer une cote excellente. Plus d'un quart des coopératives PHI, soit 28 %, ont une mauvaise liquidité tandis que neuf pour cent d'entre elles comptent sur une liquidité passable. Quant à eux, les programmes de l'article 95 et des articles 27 et 61 comptent respectivement 15 % et 6 % de coopératives qui se situent dans les deux mêmes catégories.

Indicateur de revenu net

Si nous comparons les indicateurs de revenu net des divers programmes, il s'avère que les coopératives régies par des programmes de l'article 95 présentent des résultats légèrement supérieurs à ceux de l'ancien programme. Toutefois, un peu moins de la moitié des coopératives PHI obtiennent d'excellentes cotes alors qu'elles se voient décerner deux fois plus de mauvaises cotes.

Cote de l'état des lieux

Les résultats sont les mêmes en ce qui a trait à l'état physique des coopératives. Même si les coopératives PHI font partie du programme le plus récent, elles ont respectivement 50 et 100 % plus de chances de souffrir d'un état des lieux passable ou mauvais que les coopératives des programmes de l'article 95 et des articles 27/61.

Indicateur de liquidité par programme

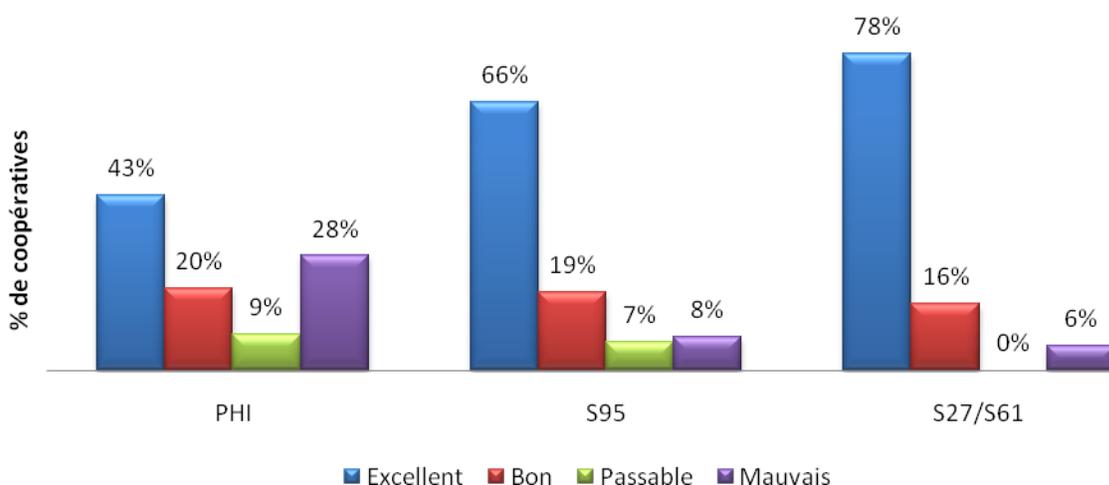


Diagramme n° 18

Indicateur de revenu net par programme

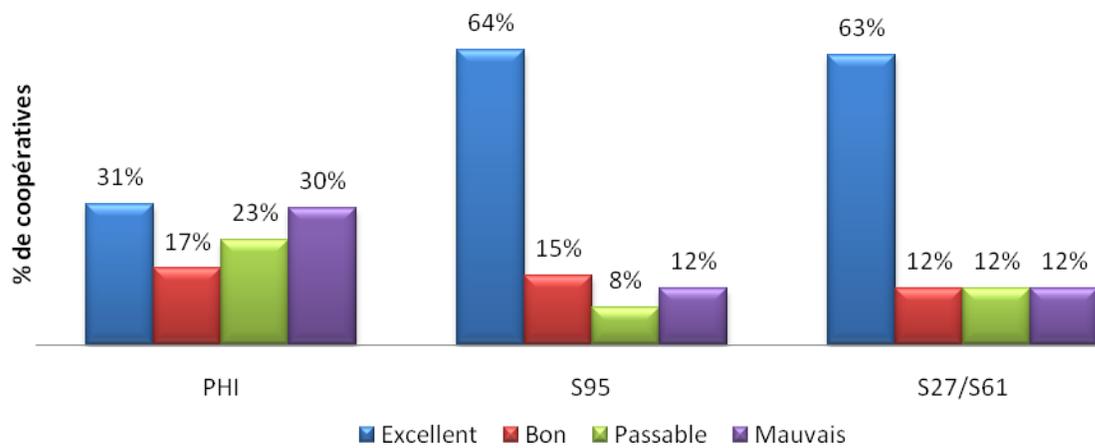


Diagramme n° 19

Cote de l'état des lieux par programme

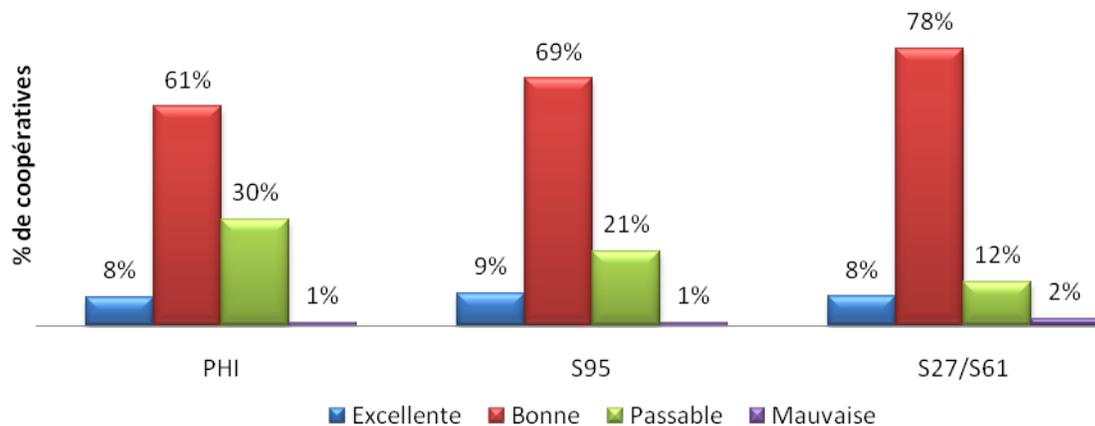


Diagramme n° 20

Rendement d'exploitation par programme

Pertes d'inoccupation

Ce sont les coopératives du programme des articles 27/61 qui accusent les pertes d'inoccupation les plus faibles, ce qui peut probablement être attribué à leurs droits d'occupation inférieurs. La médiane des pertes d'inoccupation déclarées en 2007 était de 0,2 %, alors que les coopératives du programme A95 affichaient 0,3 % et que la valeur médiane déclarée par les coopératives du programme PHI était de 0,6 %. Plus du tiers de ces coopératives (37 %) n'ont pas déclaré de perte d'inoccupation en 2007 alors que les résultats pour les coopératives des programmes A95

et PHI affichaient respectivement 27 % et 21 %. Un pourcentage significativement supérieur de coopératives PHI ont déclaré des pertes d'inoccupation supérieures à deux pour cent de leurs droits d'occupation bruts possibles, relativement aux coopératives participant aux deux autres programmes. Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, les droits d'occupation initiaux ont été établis à un niveau supérieur selon le marché dans le cadre de ce programme, relativement aux pratiques des deux autres programmes. Peu importent les autres facteurs en cause, cette constatation doit expliquer partiellement, du moins, les performances inférieures déclarées par les coopératives PHI quant à cet indicateur.

Arriérés et créances irrécouvrables

Les performances inférieures du programme PHI dans le domaine des arriérés et créances irrécouvrables sont davantage difficiles à élucider. La médiane des ratios d'arriérés et de créances irrécouvrables déclarés par les coopératives PHI en 2007 représentait 1,1 % de l'ensemble des droits d'occupation versés par les occupants. Les coopératives A95 et A27/61 ont pour leur part déclaré des ratios respectifs de 0,65 et de 0,72 %. Cette différence pourrait être expliquée par le fait que là où les droits d'occupation sont davantage élevés relativement au marché, rendant les unités plus difficiles à attribuer, les coopératives se voient dans l'obligation d'assouplir leurs critères de sélection des nouveaux membres. Elle pourrait aussi être attribuée à une gestion moins efficace de la part des coopératives PHI. (Comme nous le soulignons ci-dessous, les coopératives du programme PHI consacrent une proportion inférieure de leur budget à l'administration.) Nous n'avons réalisé aucune analyse en vue de valider ces hypothèses.

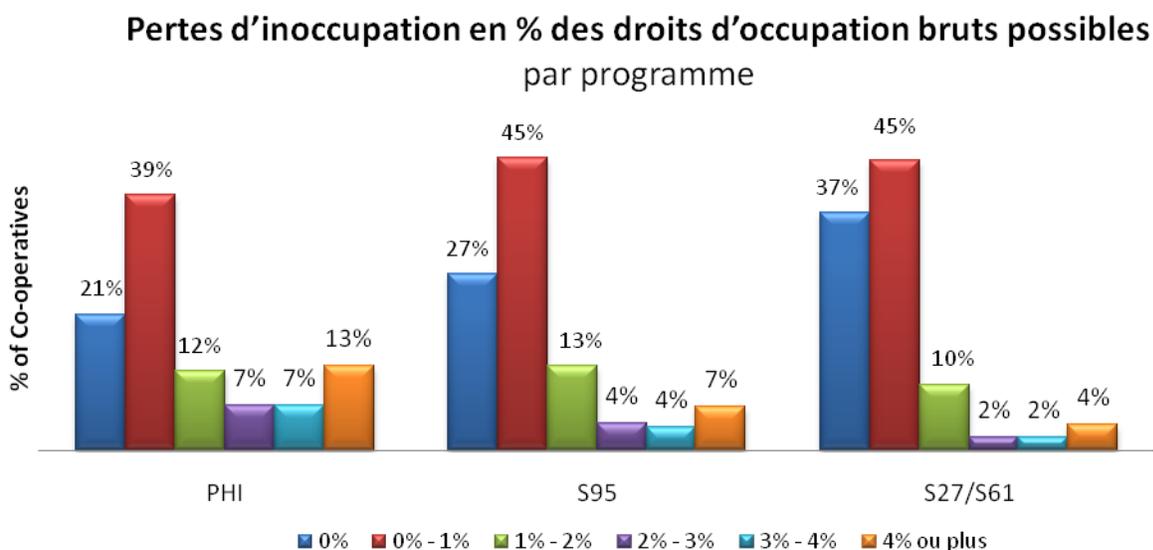


Diagramme n° 21

Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant par programme

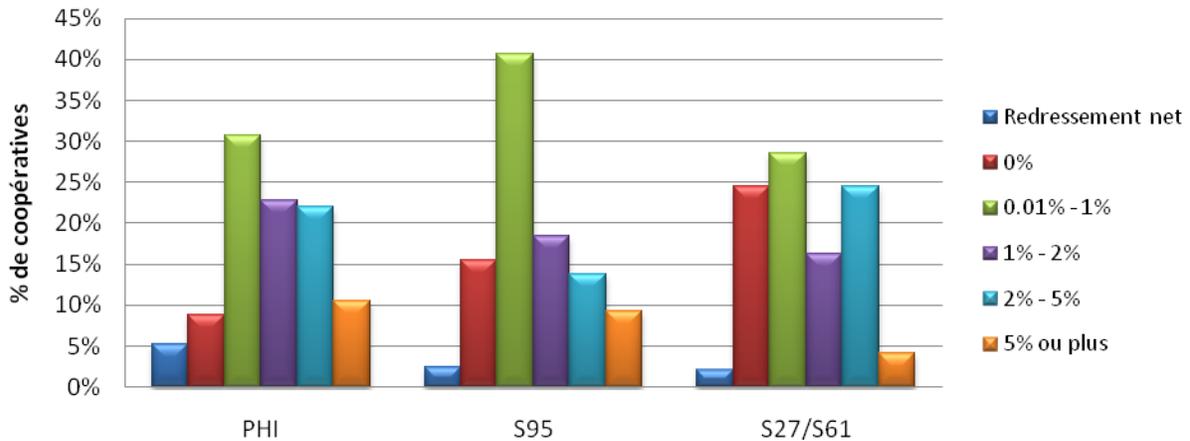


Diagramme n° 22

Investissements dans les installations physiques

Les programmes recèlent aussi des différences sur le plan des investissements que les coopératives consacrent à leurs installations physiques. La valeur médiane combinée de l'entretien, des réparations et du remplacement d'immobilisations équivalait à 144 \$ par unité en 2007, ce qui est remarquablement inférieur aux 153 \$ et aux 167 \$ investis respectivement par les coopératives A27/61 et A95. Ces médianes ne tiennent toutefois pas compte des réparations immobilisées, ce qui pourrait expliquer la médiane inférieure des coopératives PHI, puisqu'une proportion relativement élevée de celles-ci fait l'objet d'un sauvetage financier.

Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par programme par mois, par unité

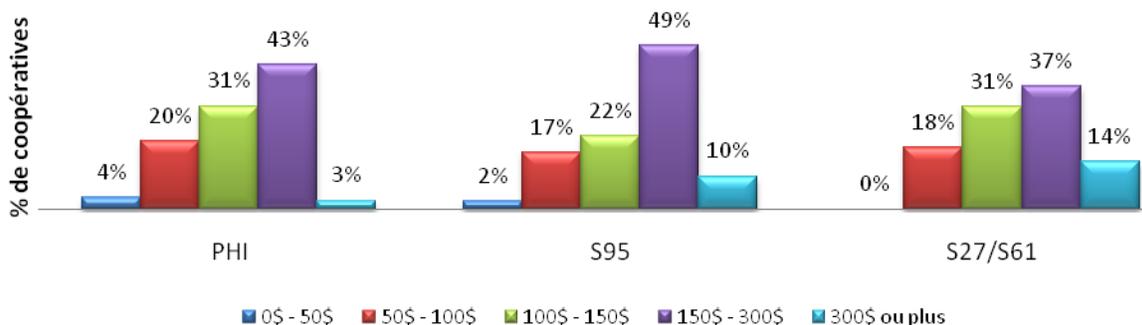


Diagramme n° 23

Réserve de remplacement d'immobilisations

Avec 48 \$ par unité par mois, la contribution médiane à la réserve de remplacement consignée par les coopératives du programme PHI était dramatiquement inférieure à la médiane des deux autres programmes (A27/61 : 84 \$; A95 : 100 \$). (Il est important de remarquer que ces dernières données n'incluent pas les contributions supplémentaires à la réserve de remplacement d'immobilisations effectuées en vertu de la politique des revenus nets d'exploitation.) Ce résultat nous a surpris, puisqu'à 0,6 % du coût initial d'immobilisation du projet, les taux de contribution initiaux de ce programme étaient largement supérieurs à ceux des programmes précédents. Cela pourrait expliquer pourquoi la proportion de coopératives PHI qui contribuent pour moins de 25 \$ par unité par mois à leur réserve est clairement inférieure, relativement aux deux autres programmes. D'un autre côté, les taux appliqués aux coopératives PHI sont indexés annuellement de la même façon que les paiements d'hypothèque mensuels : la variation de l'indice des prix à la consommation moins deux pour cent. Si une coopérative ne prend pas l'initiative d'accroître sa contribution de base, son taux indexé décroîtra au fil du temps.

Les coopératives régies par les deux autres programmes ne se voient pas dans l'obligation de modifier annuellement le montant de leur contribution à leur réserve et la proportion plus élevée de coopératives qui versent de légères contributions mensuelles semble confirmer que certaines ne le font pas. D'autres données suggèrent par contre que certaines coopératives ont reconnu que les taux de contribution imposés par leur accord d'exploitation sont gravement inadéquats, puisqu'elles prennent l'initiative de hausser leurs contributions. Seulement un tiers des coopératives participant au programme PHI ont déclaré des taux de contribution supérieurs à 50 \$ par unité par mois en 2007, alors que 67 % des coopératives A95 et que 69 % des coopératives A27/61 contribuent à un tel niveau. Les coopératives A27/61 sont les plus anciennes et il est donc probable qu'elles aient à défrayer les coûts d'immobilisation les plus élevés à court aussi bien qu'à moyen terme. Cette réalité explique probablement pourquoi près de 30 % de ces coopératives ont contribué pour plus de 100 \$ par mois à leur réserve de remplacement d'immobilisations en 2007, ce qui est supérieur aux autres programmes.

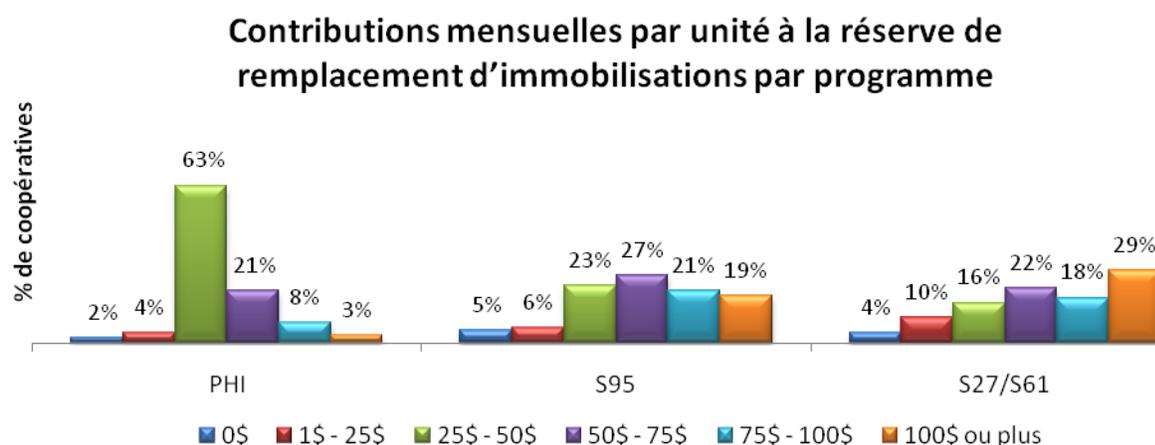


Diagramme n° 24

Coûts d'administration

En 2007, les coopératives participant au programme PHI ont dépensé des sommes inférieures pour l'administration, proportionnellement à celles dépensées par les coopératives qui sont régies par les autres programmes. La médiane des dépenses pour ce groupe représentait 4,7 % des dépenses affectées à la dette et à l'exploitation (exception faite des contributions à la réserve de remplacement d'immobilisations), relativement à 7,2 % pour les coopératives A95 et à 6,9 % pour les coopératives A27/61. Ces données pourraient avoir un lien avec le fait que les coopératives PHI en difficulté financière disposent d'un nombre restreint de dépenses qu'il est possible de réduire, et aussi avec la limite de 6 % imposée aux dépenses administratives des coopératives qui font l'objet d'un sauvetage financier. Il est aussi important de souligner que les droits d'occupation dans le cadre des anciens programmes sont normalement inférieurs à ceux du programme PHI. Peu importent les autres forces à l'œuvre, la proportion élevée de coopératives A27/61 et A95 dont les coûts d'administration dépassent les 10 % reflète certainement, du moins en partie, les sommes relativement moins importantes allouées à leur service de la dette.

Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation par programme

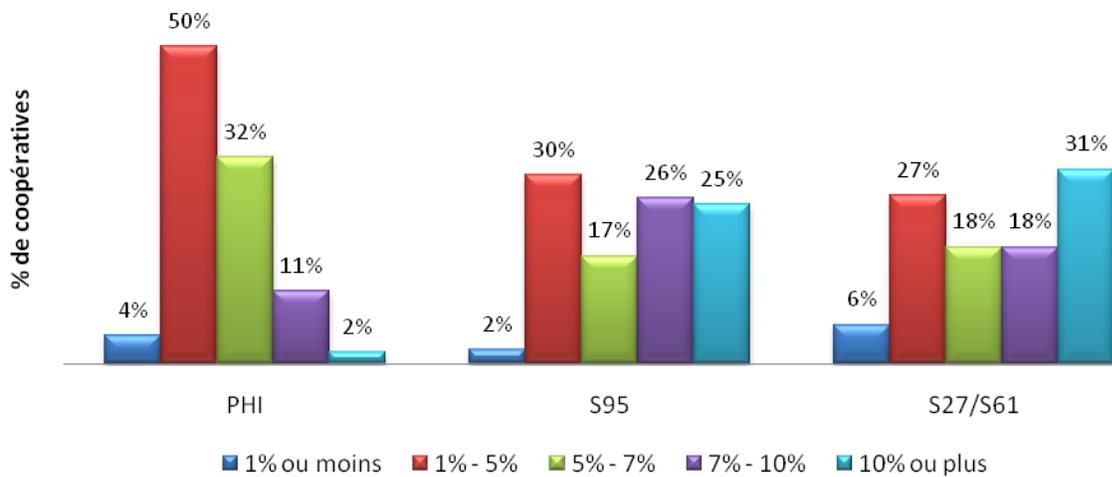


Diagramme n° 25

CHAPITRE 4 : Perspective régionale

Faits et chiffres

Un peu plus de la moitié (53 %) du portefeuille de l'Agence se situe en Ontario et le reste est distribué parmi trois autres provinces : la Colombie-Britannique (34 %), l'Alberta (10 %) et l'Île-du-Prince-Édouard (2 %). Comme le démontre le tableau à droite de la page, les données qui ont servi à l'élaboration de ce rapport sont réparties d'une province à l'autre de façon fort semblable à la répartition de l'ensemble du portefeuille de l'Agence. Les données provenant de l'ensemble des coopératives, peu importe le programme qui régit leurs activités, sont incluses dans l'analyse qui suit.

FAITS ET CHIFFRES PAR RÉGION

C.-B.	164	–	36 %
Alberta	42	–	9 %
Ontario	245	–	53 %
Î.-P.-É.	10	–	2 %

Profil de risque par province

Cote de risque composite

Les différences régionales dans le portefeuille de l'Agence sont moins intéressantes que les différences entre les programmes. L'Île-du-Prince-Édouard affiche les pires performances puisque 80 % des coopératives faisant partie de l'analyse présentaient, en date du 15 février 2008, une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée. Un examen davantage approfondi révèle que les coopératives ayant signalé les pires performances se répartissaient parmi tous les programmes de logement que nous administrons dans cette province. Les coopératives dont la cote de risque est élevée avaient par contre en commun une mauvaise quantité de liquidités, et ce, en raison d'une combinaison de facteurs dont des pertes d'exploitation, des contributions aux immobilisations relativement faibles de la part des membres, et quelques fois des arriérés importants.

L'Ontario était le théâtre des meilleurs et des pires résultats de 2007. Seule une province a affiché de pires résultats en ce qui a trait aux coopératives à risque, alors que 20 % des coopératives ontariennes se sont vu attribuer une cote de risque composite élevée. Dans ce cas, il existait d'importantes différences entre les programmes en ce qui a trait au nombre de coopératives dont le risque est élevé. Environ la moitié des coopératives PHI ontariennes se sont vu attribuer une cote de risque composite élevée, alors qu'un peu moins de 10 % des coopératives A27/61 et qu'un peu plus de 10 % des coopératives A95 se sont vu décerner la même cote. La performance décevante des coopératives régies par le programme PHI dans cette province se démarque de façon drastique de la situation de l'ensemble du portefeuille de l'Agence où, bien que les coopératives PHI affichent la pire performance, seulement 30 % d'entre elles présentent un risque élevé. Nous croyons que cette différence est due en grande partie à la faiblesse du marché locatif ontarien.

L'Ontario comporte une proportion plus importante de coopératives qui ne sont pas à risque. La proportion des coopératives dont le risque composite est faible ou modéré était la plus élevée, s'établissant à 46 %. En conséquence de ces conclusions et de celles figurant au paragraphe précédent, cette province présentait la plus faible proportion, au sein du groupe de clients de

l'Agence ayant fait l'objet de notre analyse, de coopératives dont la cote de risque était supérieure à la moyenne.

L'Alberta, avec 7 % de coopératives à risque élevé, présentait pour sa part la plus faible proportion pour l'année 2007. La Colombie-Britannique, avec 10 % de coopératives dont la cote de risque est élevée, présentait la deuxième meilleure performance parmi les provinces. En plus des facteurs explorés ci-après dans ce chapitre, la force du marché locatif dans ces deux provinces a joué un rôle important dans leurs excellents résultats. La Colombie-Britannique et l'Alberta, quant à elles, accueillent une proportion plus élevée de coopératives cotées supérieures à la moyenne que l'Ontario.

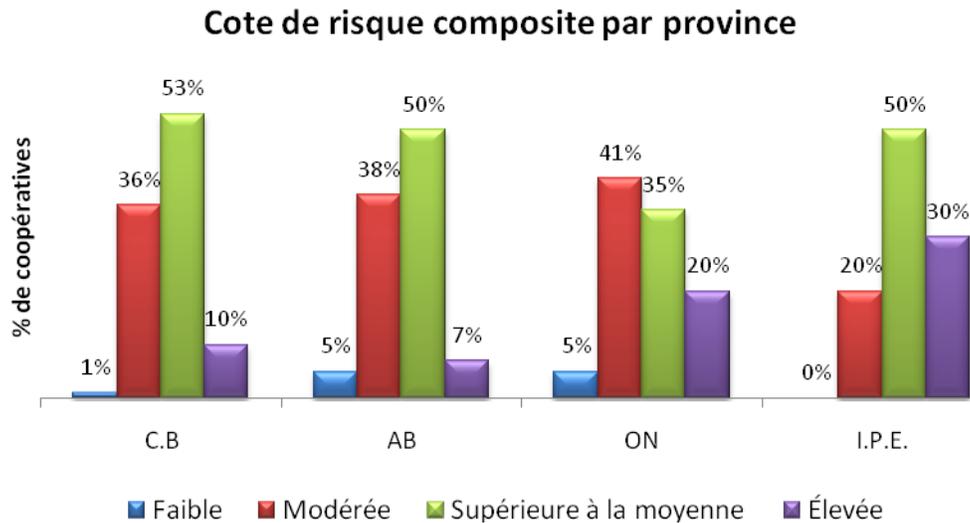


Diagramme n° 26

Indicateur de liquidité

L'Île-du-Prince-Édouard et l'Ontario, dans cet ordre, étaient les deux provinces dont les cotes étaient les pires en ce qui a trait à la liquidité en 2007, ce qui n'est pas surprenant vu leur nombre de coopératives dont le risque est déclaré élevé. La Colombie-Britannique, suivie de près par l'Alberta, présentait pour sa part la meilleure cote.

Indicateur de liquidité par province

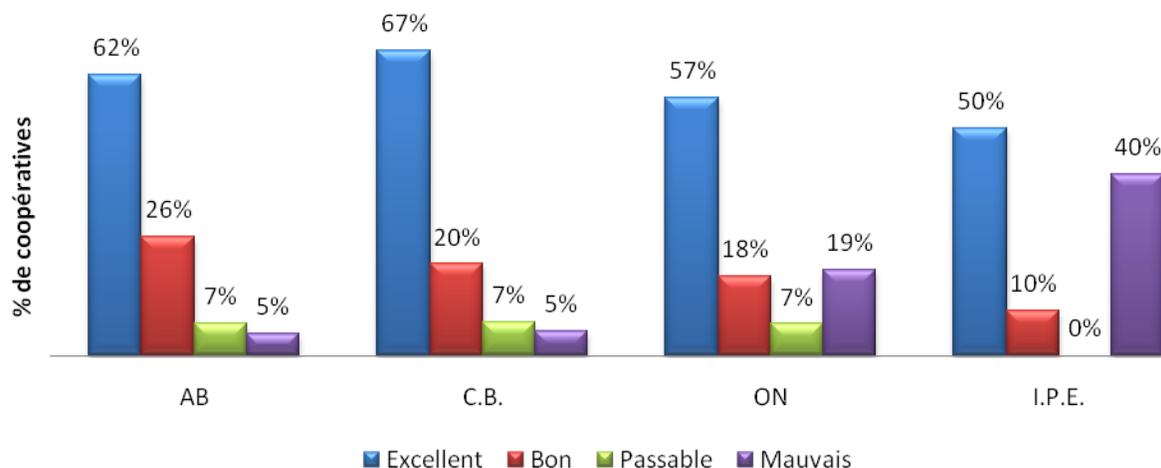


Diagramme n° 27

Indicateur de revenu net

Comme le suggère le diagramme suivant, l'Île-du-Prince-Édouard a offert la pire performance de 2007 en ce qui a trait aux résultats d'exploitation, puisque 60 % des coopératives de cette province ont atteint un indicateur de revenu net inférieur ou égal à passable. C'est l'Alberta qui s'en est le mieux tirée, car elle affiche la proportion la plus élevée de coopératives dont la cote est excellente et la plus faible proportion de coopératives qui se sont vu attribuer une cote passable ou mauvaise. Les résultats se sont avérés davantage extrêmes en Ontario, où 60 % des coopératives démontraient un excellent revenu net alors que seulement 19 % d'entre elles obtenaient une mauvaise cote. La Colombie-Britannique compte un plus grand nombre de coopératives au centre du spectre, puisque 38 % d'entre elles ont obtenu une cote bonne ou passable en ce qui a trait au revenu net.

Indicateur de revenu net par province

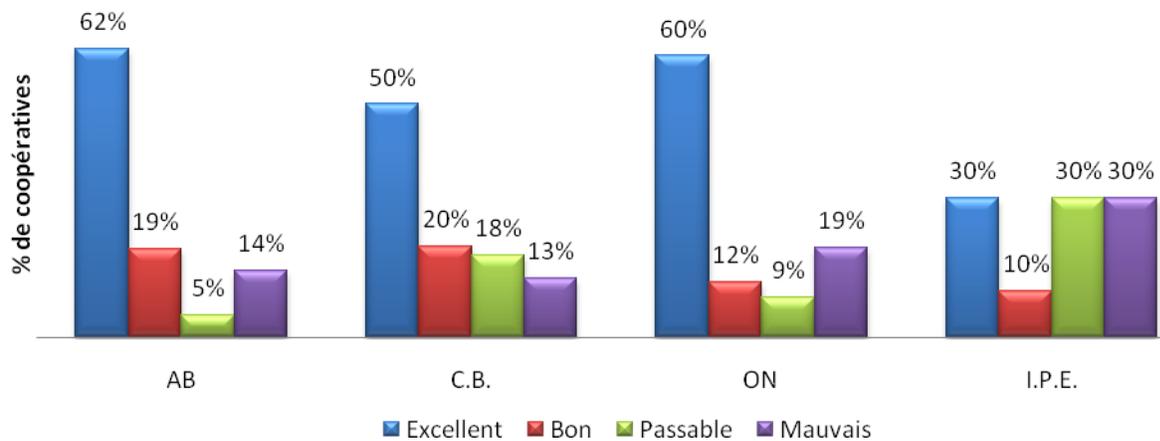


Diagramme n° 28

Cote de l'état des lieux

Les résultats analysés jusqu'ici suggèrent que les coopératives d'habitation de l'Ontario et de l'Île-du-Prince-Édouard sont en meilleur état que les clients de l'Agence situés à l'Ouest. En effet, 90 % des coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard qui ont fait l'objet de notre analyse ont été déclarées en bonne condition. Toujours au sujet de l'état des lieux, 13 % des coopératives ontariennes ont été déclarées en excellent état et 73 % en bon état. En Colombie-Britannique comme en Alberta, un tiers des coopératives analysées ont obtenu une cote passable ou inférieure (il est intéressant de remarquer que les résultats de la Colombie-Britannique ne reflètent pas le grand nombre de coopératives qui souffrent d'une défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment, puisque celles qui sont en attente de restauration demeurent avec la SCHL). Seulement trois et cinq pour cent des clients de l'Agence situés en Colombie-Britannique et en Alberta ont obtenu respectivement une cote excellente.

Nous pouvons penser à quelques raisons potentielles qui pourraient justifier ces variations régionales. Les marchés locatifs de l'Ouest avantagent l'offre en ce qui a trait aux coopératives d'habitation, tout comme les entrepreneurs et les ouvriers qualifiés qui ont l'embaras du choix parmi un grand nombre de clients. De plus, compte tenu des années à la hausse qu'ont connu les marchés locatifs dans les grandes villes, les coopératives n'ont pas eu à se rendre aussi attrayantes à l'extérieur comme à l'intérieur, par rapport aux coopératives évoluant dans les faibles marchés de l'Est. Il est aussi possible que les changements apportés à notre système d'évaluation de l'état des lieux en 2007 rendent pour l'instant toutes comparaisons valables impossibles.

Cote de l'état des lieux par province

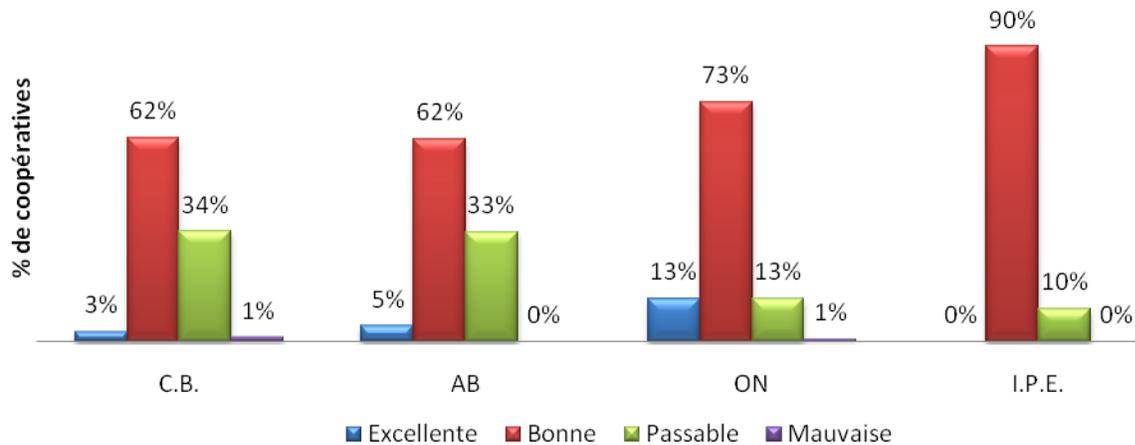


Diagramme n° 29

Rendement d'exploitation par province

Pertes d'inoccupation

Le diagramme de la page suivante présente la distribution des pertes d'inoccupation par province. Les pertes ont été mesurées en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles des coopératives (définis au chapitre 2). L'Île-du-Prince-Édouard affiche la proportion la plus élevée de coopératives n'ayant pas déclaré de pertes d'inoccupation (presque 50 %), mais aussi le deuxième taux le plus élevé de coopératives qui perdent quatre pour cent ou plus de leur revenu potentiel en raison d'unités inoccupées. La statistique précédente est légèrement trompeuse : les coopératives profitant de subventions majorées ne déclarent pas les pertes d'inoccupation dans leurs états financiers, puisque leurs unités ne sont pas associées à des droits d'occupation fixes (les occupants versent un montant mensuel qui varie en fonction de leur revenu). L'Agence requiert toutefois que ces coopératives déclarent le nombre d'unités inoccupées à la fin de l'année. En tenant compte de ces déclarations, la proportion de coopératives prince-édouardiennes n'ayant pas subi de pertes d'inoccupation en 2007 tombe sous la barre des 30 %.

Compte tenu de la taille moyenne très réduite des coopératives qui ont fait l'objet de notre analyse à l'Île-du-Prince-Édouard, il est moins surprenant d'apprendre qu'un grand nombre d'entre elles déclarent des pertes d'inoccupation élevées. En effet, dans une petite coopérative, une seule unité inoccupée représente une perte d'inoccupation élevée. La situation des coopératives situées dans les grands centres urbains de Colombie-Britannique et d'Alberta, où les marchés locatifs sont forts, présente des pertes d'inoccupation significativement inférieures à celles consignées par les coopératives ontariennes. Elles ont déclaré des taux médians de 0,2 % et de 0,3 % respectivement, alors que le taux en Ontario était de 0,6 % (le taux médian pour l'Î.-P.É. était de 0,2 % en 2007).

Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles par province

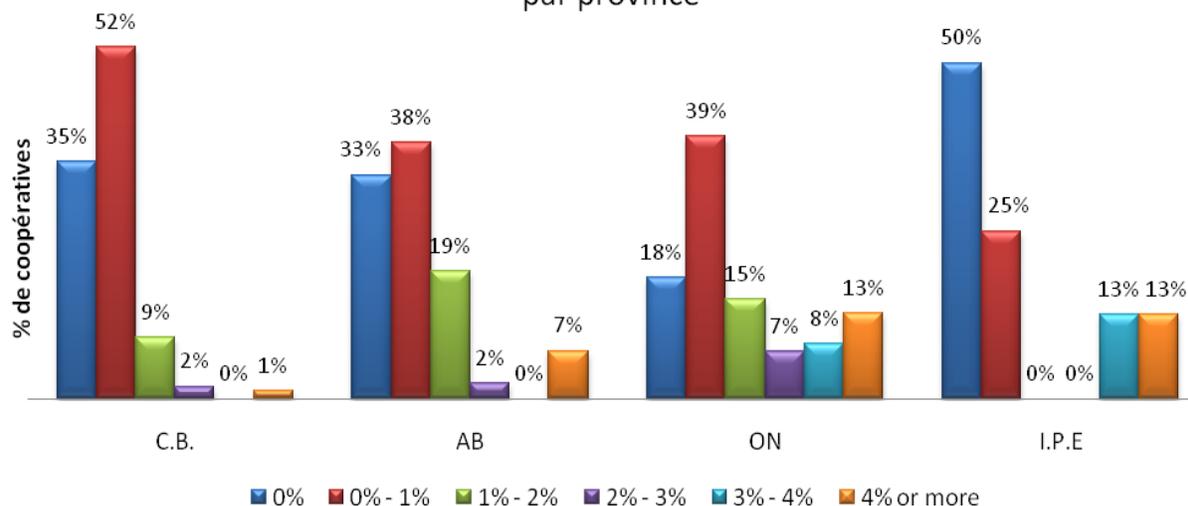


Diagramme n° 30

Arriérés et créances irrécouvrables

Nous avons aussi observé des différences régionales marquées dans les arriérés de fin d'exercice et les dépenses associées aux créances irrécouvrables mesurées en pourcentage des droits d'occupation annuels versés par les occupants. Avec 0,4 %, la Colombie-Britannique et l'Île-du-Prince-Édouard affichaient ex æquo en 2007 le plus bas ratio médian de dépenses en arriérés et en créances irrécouvrables. En approfondissant notre analyse, il est possible de remarquer par contre que l'Île-du-Prince-Édouard présentait une proportion supérieure de coopératives totalement dépourvues de créances irrécouvrables. L'Alberta comptait pour sa part le troisième ratio le plus faible en 2007, alors que ses dépenses en arriérés et en créances irrécouvrables représentaient seulement 0,5 %. La médiane en Ontario doublait le résultat albertain et présentait, avec un ratio supérieur à 1 %, la proportion la plus élevée dans toutes les catégories. Est-ce que la demande davantage faible a poussé les coopératives de cette province à devenir moins sélectives lors de leur sélection de nouveaux occupants, et est-ce que cela explique l'incidence davantage élevée d'arriérés? Est-ce que des facteurs culturels sont en jeu? Est-ce que l'explication repose sur la taille moyenne des coopératives davantage élevée en Ontario? Nous devons réaliser d'autres analyses afin de tester ces hypothèses ainsi que quelques autres.

Investissements dans les installations physiques

Les taux médians de dépenses en entretien ainsi qu'en réparation des biens d'équipement et en remplacement d'immobilisations ont varié considérablement entre les portefeuilles provinciaux de l'Agence en 2007, et pas directement en fonction des différences régionales dans les niveaux de prix, contrairement à ce qu'on pourrait supposer. L'Ontario a consigné le taux médian de dépenses le plus élevé, soit 175 \$ par unité par mois¹². Le taux médian de l'Alberta était le plus

¹² Les dépenses capitalisées, qu'elles soient financées par emprunt ou payées à même le fonds de roulement, ne sont pas comprises dans les taux déclarés.

faible, soit 123 \$. Ceux de la Colombie-Britannique et de l'Île-du-Prince-Édouard se situaient entre les deux extrêmes, soit respectivement 149 \$ et 134 \$.

Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant par province

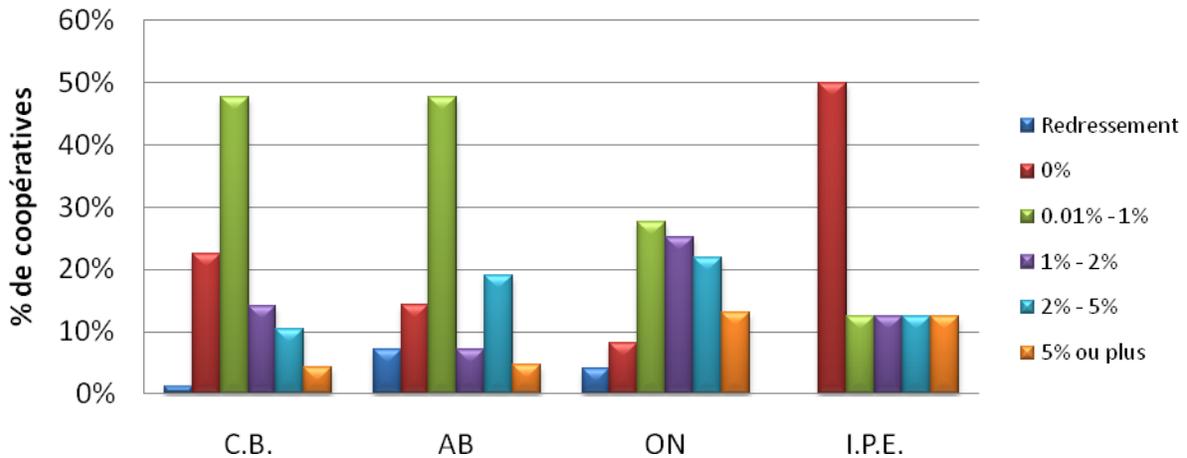


Diagramme n° 31

Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par programme par mois, par unité

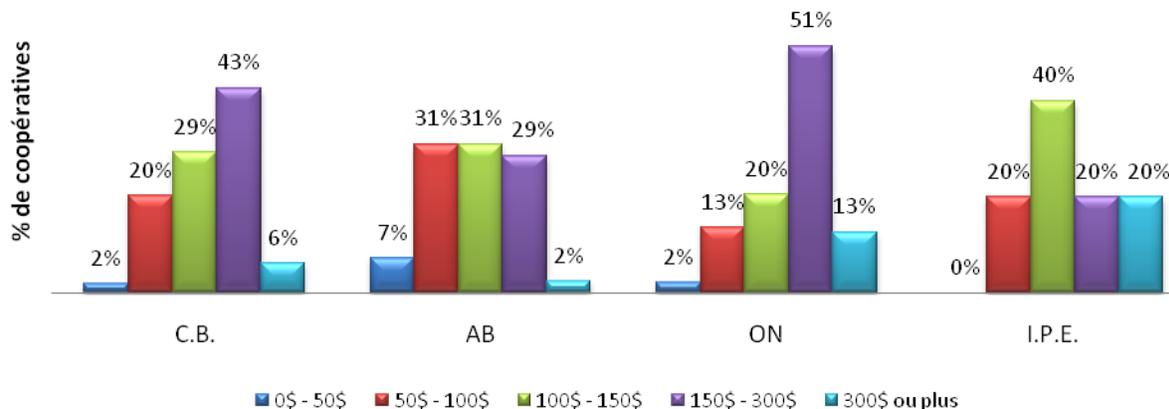


Diagramme n° 32

Réserve de remplacement d'immobilisations

Le graphique de la page suivante montre, dans le cas de chaque province, la répartition des taux de contribution à la réserve de remplacement déclarés en 2007. Comparativement à la variation selon le programme mentionnée plus tôt, on constate peu de différence dans le taux médian de contribution d'une province à l'autre. Les taux médians signalés sont de 55 \$ par unité par mois

pour la Colombie-Britannique, de 59 \$ pour l'Alberta et l'Ontario, et de 60 \$ pour l'Île-du-Prince-Édouard. Cependant, un examen un peu plus attentif révèle certaines différences dignes de mention dans la répartition à l'intérieur de chaque province. Un nombre inquiétant de coopératives d'Alberta n'ont effectué aucune contribution en 2007, ou ont payé moins de 25 \$ par unité par mois, tandis qu'aucune coopérative de l'Île-du-Prince-Édouard n'a fait de contribution aussi faible. On a observé moins de variations à l'extrémité supérieure, l'Alberta, l'Ontario et l'Île-du-Prince-Édouard signalant qu'à peu près la même proportion de coopératives ont fait une contribution de 75 \$ par unité par mois ou plus. La Colombie-Britannique présentait une proportion légèrement inférieure de coopératives ayant effectué une contribution à ce niveau.

Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité

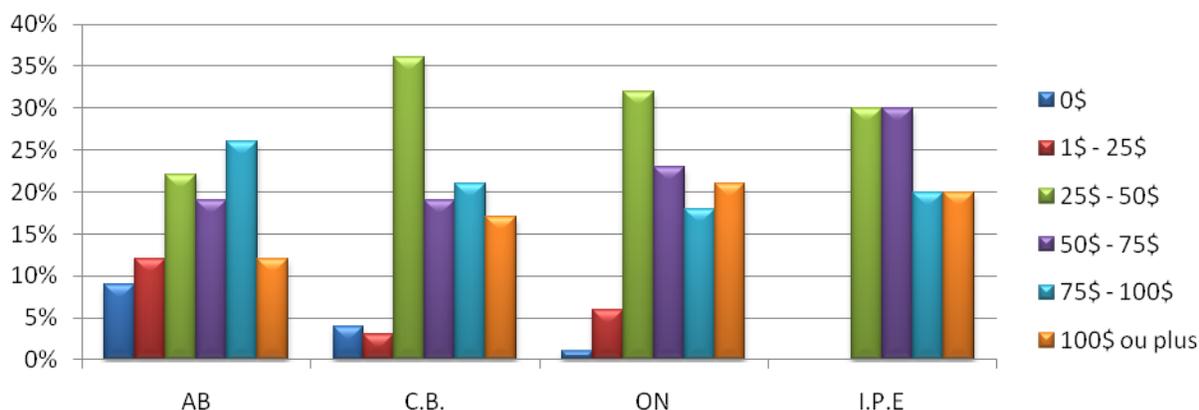


Diagramme n° 33

Coûts d'administration

Comme l'illustre le diagramme suivant, il existe des différences frappantes d'une province à l'autre dans les taux de dépenses administratives au sein du portefeuille de l'Agence. Les taux médians extrêmes sont de 4,1 % en Colombie-Britannique et de 8,4 % en Ontario. L'Alberta a consigné le deuxième taux le plus faible avec 4,5 % et l'Île-du-Prince-Édouard, avec son taux de 6,4 %, affichait le deuxième taux le plus élevé. Sans ignorer les autres explications possibles, nous nous devons de souligner la proportion importante des coopératives qui optent, en Colombie-Britannique et en Alberta, pour des modèles de gestion basés sur des coûts réduits. Un quart des coopératives analysées en Colombie-Britannique et trente pour cent en Alberta sont gérées et exploitées par des bénévoles ou emploient seulement un comptable, alors que moins de dix pour cent des coopératives ontariennes ont pris une décision semblable. Les coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard sont en moyenne de taille inférieure aux coopératives des autres provinces, ce qui contribue au fait qu'elles consacrent un pourcentage plus élevé de leurs fonds à l'administration.

Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation par province

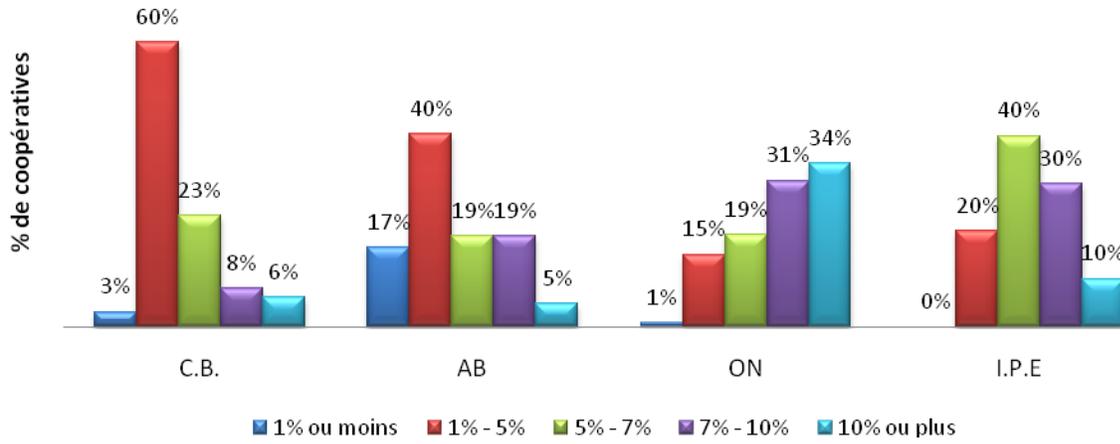


Diagramme n° 34

CHAPITRE 5 : Perspective de gestion

Modèles de gestion

Les coopératives d'habitation avec lesquelles travaille l'Agence font appel à quatre modèles de gestion différents. Ces modèles sont, en ordre de prévalence :

- ❑ personnel rémunéré,
- ❑ entreprise de gestion immobilière,
- ❑ comptable rémunéré, et
- ❑ bénévoles seulement.

FAITS ET CHIFFRES PAR MODÈLE DE GESTION

Personnel rémunéré	211 -	45 %
Entreprise de gestion	160 -	35 %
Comptable rémunéré	45 -	10 %
Bénévoles seulement	45 -	10 %

Quarante-cinq pour cent des coopératives qui ont fait l'objet de notre analyse comptent sur un personnel rémunéré. Une proportion égale d'entre elles emploie un comptable rémunéré et fait appel aux efforts de bénévoles, tandis qu'un peu plus d'un tiers des coopératives engagent une entreprise de gestion immobilière.

Modèles de gestion dans les coopératives d'habitation

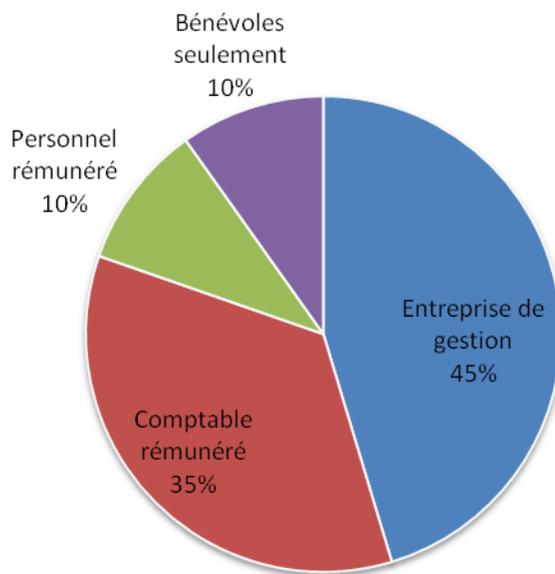


Diagramme n° 35

Comme le suggère le diagramme de la page suivante, le choix du modèle de gestion est en grande partie déterminé par la taille de la coopérative. La grande majorité des coopératives d'habitation qui comptent uniquement sur les efforts de bénévoles pour exploiter et gérer leur projet, soit 69 %, accueillent moins de 50 unités et aucune n'en compte 100 ou plus. La coopérative moyenne gérée par des bénévoles dans le portefeuille de l'Agence compte 37 unités, alors que la moyenne de toutes les coopératives est de 62 unités. Il a aussi été frappant de

constater que les trois quarts des coopératives qui engagent seulement un comptable comptent moins de 50 unités et qu'un nombre négligeable d'entre elles comptent plus de 100 unités. Il ne fait aucun doute que le modèle de dotation directe est moins répandu parmi les coopératives de petite taille, puisque la majorité des coopératives faisant appel à ce modèle comptent plus de 50 unités. La situation géographique semble aussi avoir un rôle à jouer : la taille moyenne des coopératives d'habitation est la plus élevée en Ontario (69 unités), où il est moins fréquent de faire appel aux entreprises de gestion immobilière.

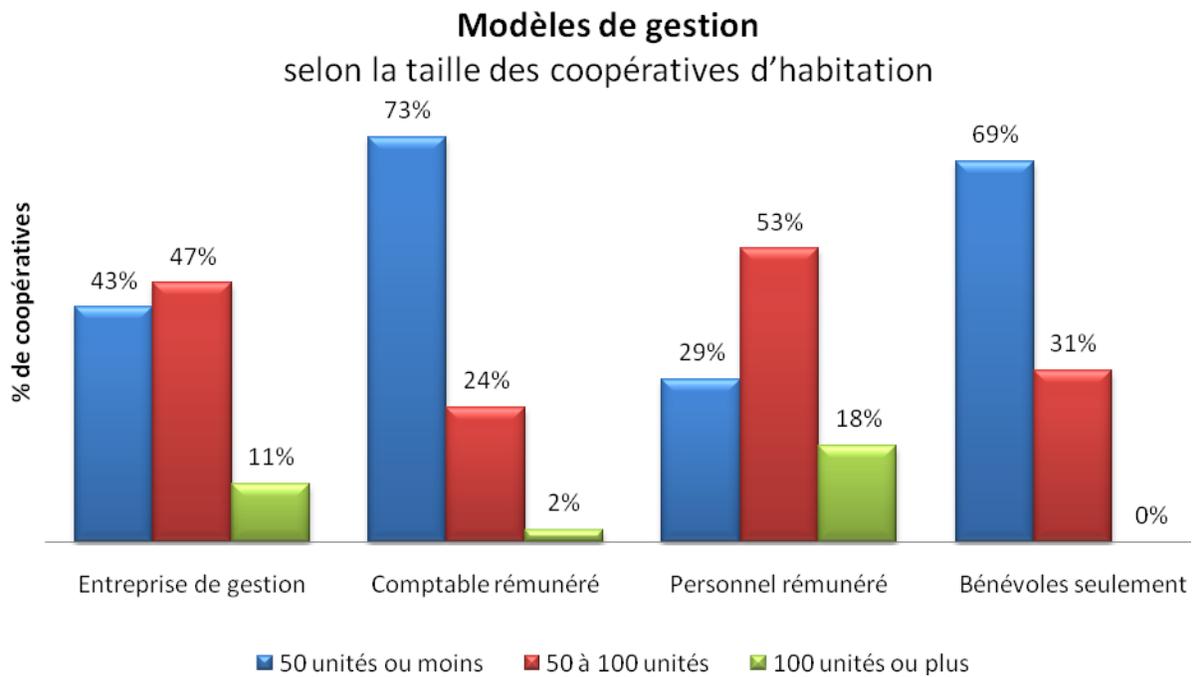


Diagramme n° 36

Le diagramme ci-dessous illustre les différences marquées d'une région à l'autre en ce qui a trait au choix de modèle de gestion. La Colombie-Britannique, où ce modèle remporte du succès depuis longtemps, renferme une concentration élevée de coopératives faisant appel à des entreprises de gestion immobilière, alors qu'en Ontario, il semble davantage populaire pour les coopératives d'engager leur propre personnel. Les clients prince-édouardiens de l'Agence adoptent une attitude semblable à celle des coopératives de la Colombie-Britannique et optent en grand nombre pour le modèle impliquant une entreprise de gestion. Comme nous l'avons souligné plus tôt, c'est en Alberta (30 %) et en Colombie-Britannique (25 %) que les coopératives font le plus fréquemment appel à des bénévoles ou uniquement à un comptable.

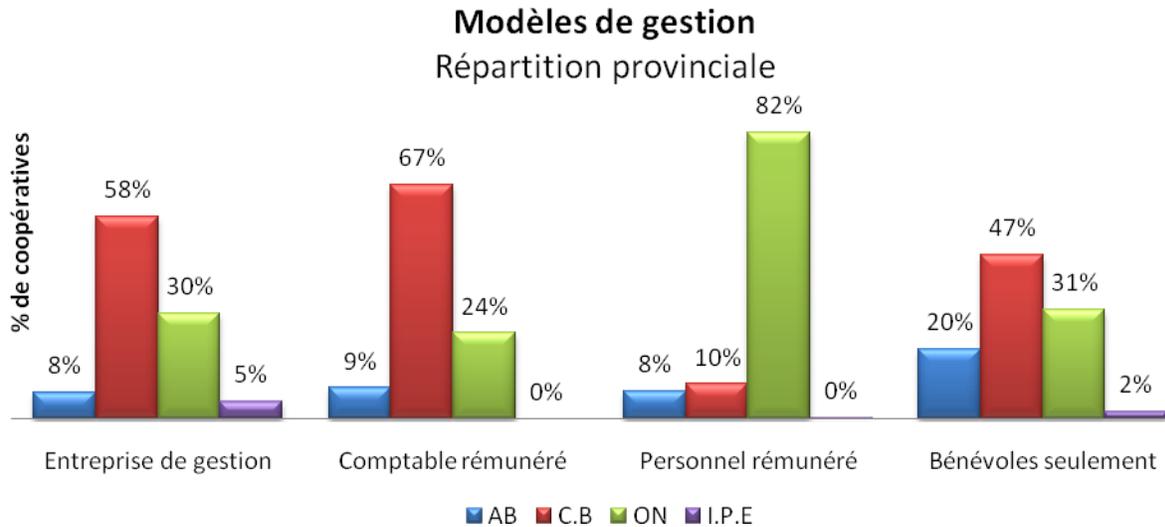


Diagramme n° 37

Profil de risque par modèle de gestion

Cote de risque composite

Bien qu'il soit impossible d'expliquer la situation sans effectuer une analyse approfondie, le diagramme ci-dessous illustre qu'il est davantage probable que les coopératives gérées par des bénévoles se voient attribuer une cote de risque composite faible que le reste du portefeuille (5 % alors que l'ensemble des coopératives analysées affiche 3 %). Il est aussi moins probable que ces coopératives se voient attribuer une cote de risque composite élevée (2 % plutôt que 15 %). Les coopératives qui font appel à un personnel interne se sont vu attribuer des cotes de risque composite dans la même proportion (5 %), mais leur proportion de coopératives dont le risque a été jugé élevé est nettement plus importante (16 %). Le portrait n'est pas le même si on combine les cotes favorables (faible et modérée) en les opposant aux cotes défavorables (supérieure à la moyenne et élevée). Selon cette perspective, le profil de risque des coopératives gérées par des bénévoles est équivalent à celui de l'ensemble du portefeuille (42 % favorable et 58 % défavorable) alors que les coopératives gérées par un personnel attitré présentent un rendement supérieur à celui de tout autre groupe (51 % favorable et 49 % défavorable). Les coopératives où les efforts des bénévoles sont complétés par un seul comptable se sont vu attribuer des cotes nettement plus défavorables (28 % favorable et 72 % défavorable), alors que les coopératives faisant appel à des fournisseurs de services de gestion présentaient des cotes plus proches de la moyenne (38 % favorable et 63 % défavorable).

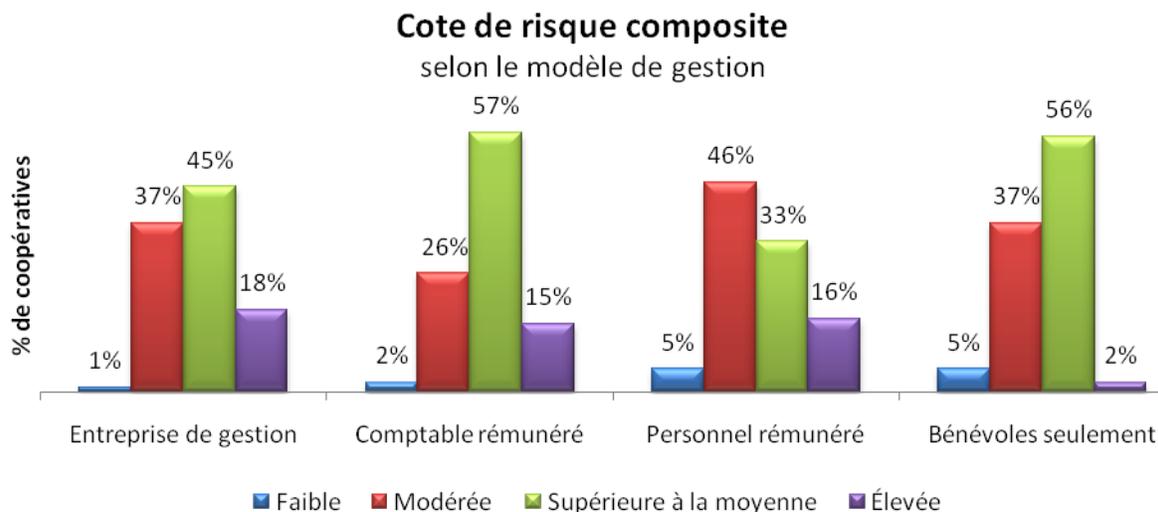


Diagramme n° 38

Indicateur de liquidité

En 2007, les coopératives gérées exclusivement par des bénévoles se sont avérées supérieures sur le plan de la liquidité, puisque 93 % d'entre elles se sont vu attribuer une cote favorable (bonne ou excellente) et que 7 % d'entre elles affichent une cote défavorable (mauvaise ou passable). Les groupes faisant appel à un personnel rémunéré ou encore à un seul comptable ont eu un rendement équivalent à celui de l'ensemble du portefeuille (80 % favorable et 20 % défavorable) alors que les coopératives qui comptent sur les services d'une entreprise de gestion affichaient les pires performances en ce qui a trait à cet indicateur (76 % favorable et 23 % défavorable). Il ne serait pas avisé d'affirmer qu'il existe un lien de cause à effet entre le modèle de gestion et la liquidité, puisqu'une analyse davantage approfondie révélerait presque certainement que d'autres raisons sont en cause.

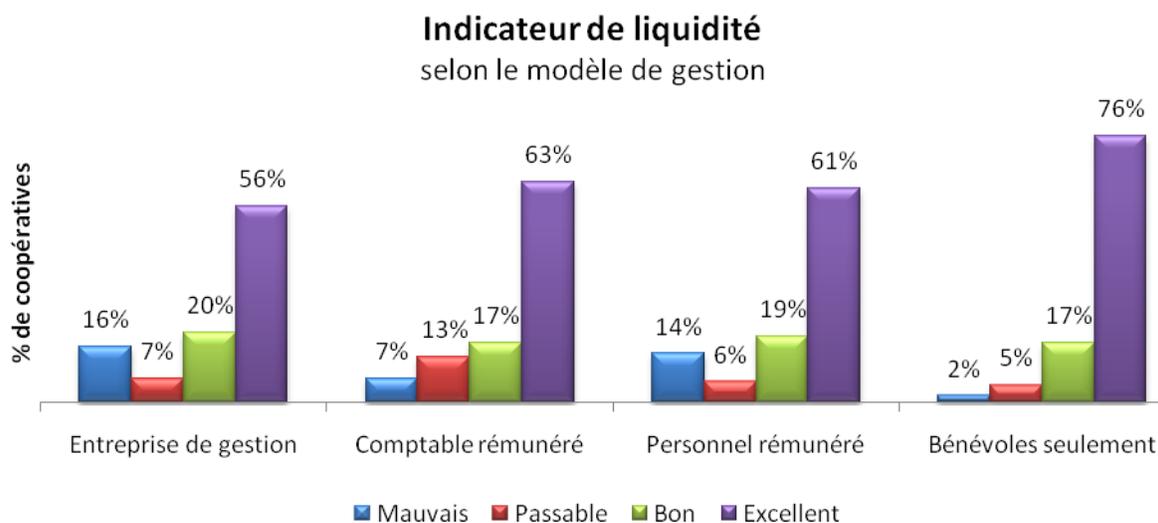


Diagramme n° 39

Indicateur de revenu net

Cet indicateur brosse approximativement le même tableau que le précédent, à savoir que les coopératives gérées par des bénévoles présentent collectivement un rendement supérieur aux autres groupes (83 % de cotes favorables et 17 % de cotes défavorables) alors que celles qui sont gérées par une entreprise extérieure se sont vu attribuer les pires cotes (67 % favorable et 33 % défavorable). Les coopératives comptant sur un personnel rémunéré ont aussi bien fait que l'ensemble du portefeuille (71 % et 28 %) alors que les coopératives comptant seulement sur un comptable faisaient mieux (76 % et 24 %). Encore une fois, rien pour l'instant ne soutient la position selon laquelle un lien de cause à effet est à l'œuvre.

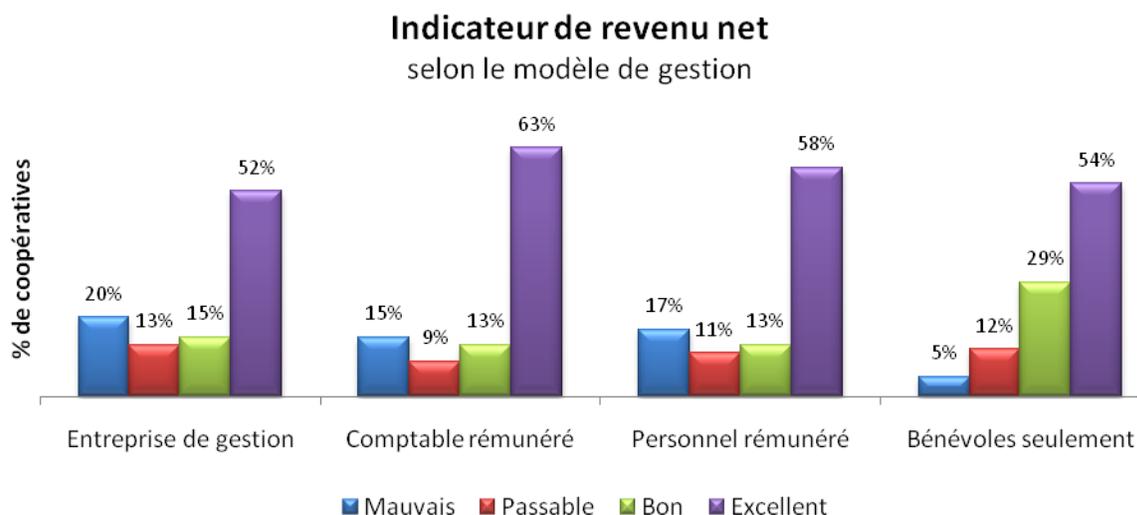


Diagramme n° 40

Cote de l'état des lieux

Les coopératives munies d'un personnel rémunéré ont affiché un rendement légèrement supérieur quant à cet indicateur en 2007, puisque dans l'ensemble leurs cotes de l'état des lieux se sont avérées bonnes ou excellentes dans 87 % des cas et mauvaises ou passables dans 12 % des cas. Le portefeuille affichait pour sa part 77 % de cotes favorables et 23 % de cotes défavorables. Le deuxième groupe le plus performant était constitué de coopératives gérées par des bénévoles (71 % favorable et 29 % défavorable), alors que les deux derniers groupes se sont vu attribuer des cotes inférieures à celles de l'ensemble du portefeuille (entreprise de gestion : 69 % et 31 % ; comptable seulement : 68 % et 33 %).

Cote de l'état des lieux selon le modèle de gestion

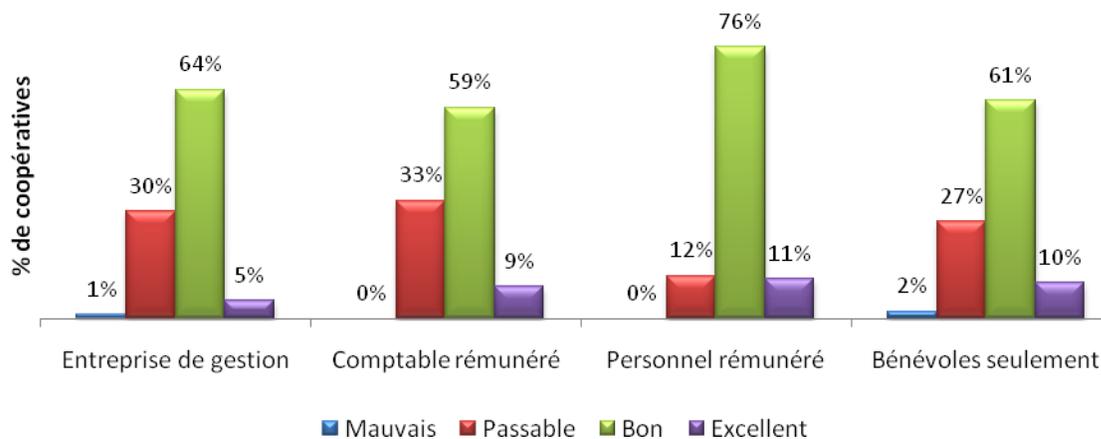


Diagramme n° 41

Rendement d'exploitation par modèle de gestion

Pertes d'inoccupation

Les coopératives faisant appel à leur propre personnel ou à une entreprise de gestion immobilière ont été touchées par les taux les plus élevés de pertes d'inoccupation en 2007, alors qu'environ 60 % d'entre elles perdaient de 1 \$ à 250 \$ par unité par année. Les coopératives reposant exclusivement sur des bénévoles ont consigné les meilleurs résultats, puisqu'un peu moins de 60 % d'entre elles n'ont consigné aucune perte d'inoccupation et que plus de 35 % ont déclaré des pertes inférieures à 250 \$ par unité.

Le rendement relatif des divers modèles de gestion demeure le même si on se penche plutôt sur les pertes d'inoccupation en tant que pourcentage des droits d'occupation bruts possibles de chacune des coopératives. Les coopératives gérées par des bénévoles ont consigné une perte médiane nulle alors que les pertes des organisations gérées par un personnel rémunéré ou par une entreprise de gestion représentaient toutes deux 0,4 %. La deuxième place en ce qui a trait aux pertes d'inoccupation appartenait en 2007 aux coopératives comptant seulement sur un comptable rémunéré, puisque leur perte d'inoccupation médiane représentait 0,1 % de leurs droits d'occupation bruts possibles.

Ces résultats nous indiquent immédiatement une explication possible : les coopératives qui n'ont pas de personnel ou qui emploient seulement un comptable sont plus petites et, en raison de leurs dépenses inférieures, peuvent déterminer des droits inférieurs à ce que commande le marché. Si une unité devient vacante de temps à autre seulement, le bouche à oreille peut suffire en guise de marketing.

Pertes d'inoccupation en % des droits d'occupation bruts possibles selon le modèle de gestion

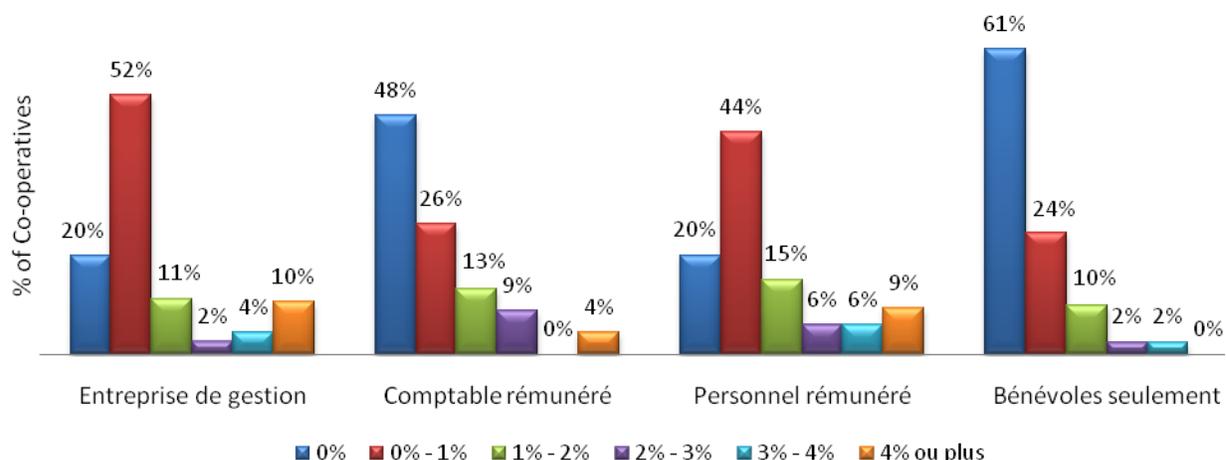


Diagramme n° 42

Arriérés et créances irrécouvrables

Collectivement, les coopératives gérées seulement par des bénévoles ont connu davantage de succès en 2007 en ce qui a trait au recouvrement des arriérés et à la prévention des créances irrécouvrables, relativement aux autres groupes : elles recelaient la proportion la plus importante de coopératives ne déclarant ni arriérés, ni créances irrécouvrables et la plus faible proportion de coopératives affichant un ratio combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables inférieur ou égal à 5 %. Le groupe occupant la deuxième position la plus enviable était celui des coopératives n'engageant qu'un comptable : un peu moins de 30 % des coopératives de ce groupe ont consigné une absence d'arriérés et de créances irrécouvrables ou encore un redressement net. Une proportion importante de ces coopératives ont toutefois consigné un ratio combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables supérieur ou égal à 5 %, ce qui suggère un rendement davantage variable au sein de ce groupe, relativement aux coopératives gérées seulement par des bénévoles. Malgré leurs résultats supérieurs du côté négatif du spectre, les coopératives gérées par des entreprises de gestion ou par un personnel interne ont présenté un rendement global inférieur, alors qu'un nombre bien inférieur des coopératives de ce groupe ont consigné un ratio d'arriérés et de créances irrécouvrables nul.

Le ratio médian combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables reflète ces observations, passant de 0,2 % pour les coopératives gérées par des bénévoles à 0,4 % pour les coopératives faisant uniquement appel aux services d'un comptable, à 0,8 % pour celles qui sont gérées par une entreprise de gestion et enfin à 1 % pour les coopératives gérées par un personnel interne.

Investissements dans les installations physiques

Les coopératives ayant opté pour un modèle de personnel à l'interne ont consacré les montants les plus importants à l'entretien et à la réparation d'immobilisations en 2007. Leur taux médian de dépenses se chiffrait à 173 \$ par unité par mois. (Comme c'est le cas dans l'ensemble de ce rapport, cette valeur ne comprend que les dépenses en immobilisations attribuées en entier à la

réserve de remplacement ou à l'exploitation, sans tenir compte des dépenses capitalisées et amorties au fil du temps dans les coûts d'exploitation.) Les coopératives gérées par des bénévoles seulement n'étaient pas loin derrière, ayant consigné une valeur de 162 \$. Les coopératives faisant appel aux services d'un comptable seulement accusaient un écart non négligeable en raison de leur investissement médian de 134 \$ par unité par mois. Le taux médian dans le cas des coopératives administrées par une entreprise de gestion immobilière s'établissait à 155 \$. Aucune analyse ne nous permet actuellement d'expliquer les variations constatées.

Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en % des droits versés par un occupant selon le modèle de gestion

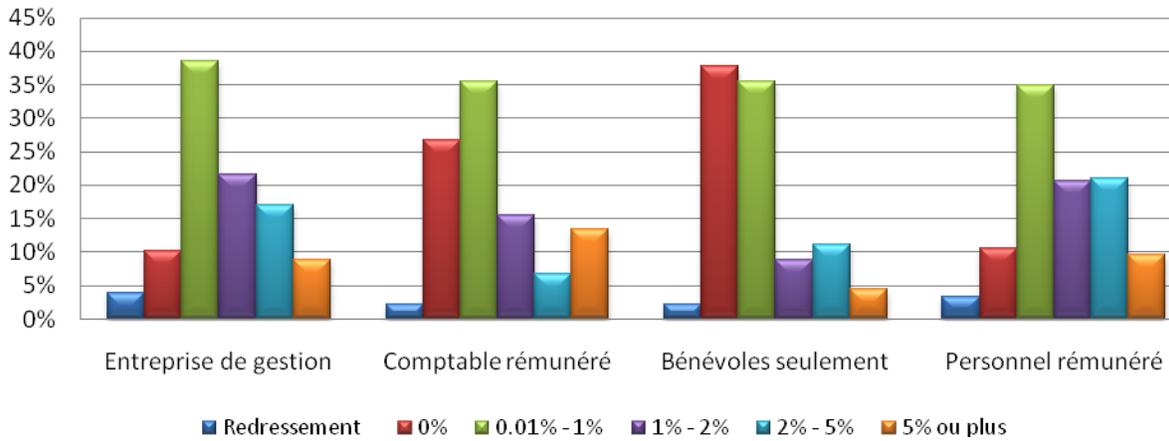


Diagramme n° 43

Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par programme par mois, par unité

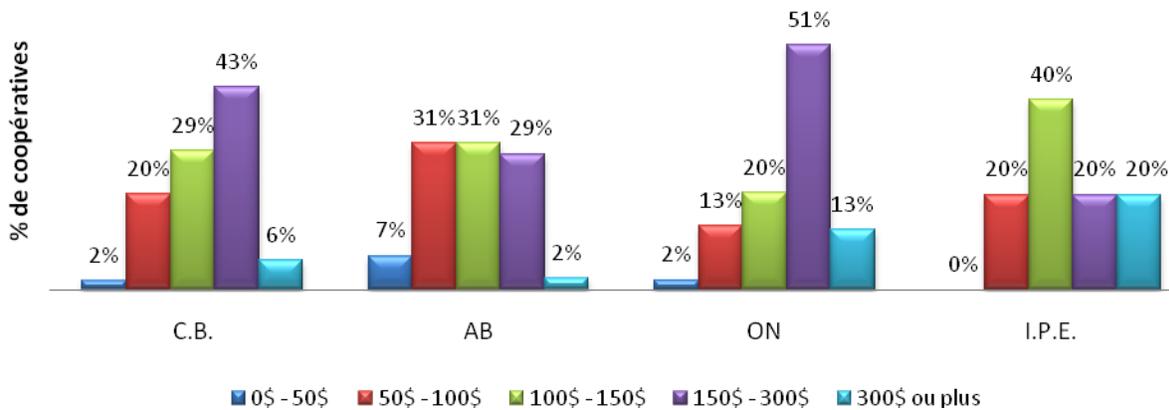


Diagramme n° 44

Réserve de remplacement d'immobilisations

Les coopératives gérées par des bénévoles se situaient en tête de liste en ce qui a trait aux contributions à la réserve de remplacement d'immobilisations en 2007, ayant déclaré un taux de contribution médian de 77 \$ par unité par mois, ce qui dépasse largement la médiane de l'ensemble du portefeuille qui s'établissait à 58 \$. Ces coopératives affichaient par contre plus fréquemment des contributions nulles ou inférieures à 25 \$. Les coopératives ne faisant appel qu'à un comptable occupaient le deuxième rang grâce à leurs contributions médianes de 63 \$ par unité par mois. Les coopératives employant un personnel interne et une entreprise de gestion fermaient la marche avec des taux médians respectifs de 59 \$ et de 54 \$.

Contributions mensuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité selon le modèle de gestion

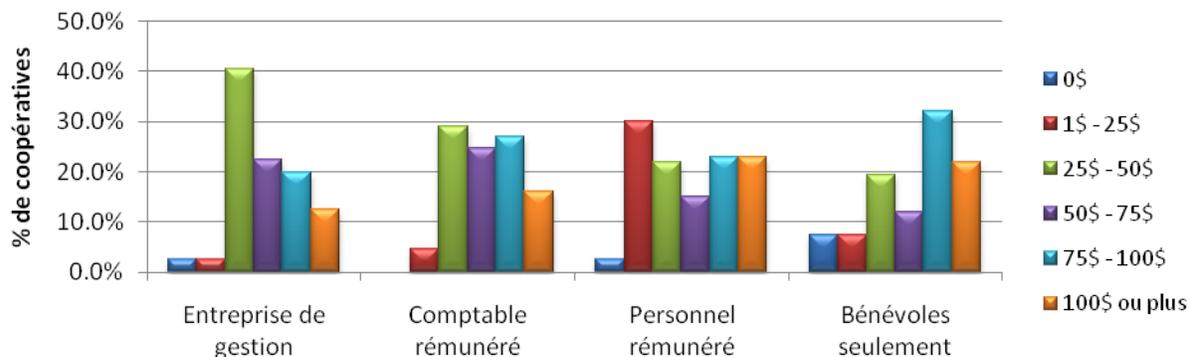


Diagramme n° 45

Coûts d'administration

Il n'a pas été surprenant de constater que les coopératives comptant sur des bénévoles ou sur un seul comptable ont consigné des dépenses inférieures aux autres relativement à l'administration en 2007. Les taux de dépenses médians étaient de 1,5 % pour les coopératives gérées par des bénévoles, de 3,5 % pour celles ne faisant appel qu'à un comptable, de 5,4 % pour celles qui emploient les services d'une entreprise de gestion immobilière et enfin de 8,6 % dans le cas des coopératives dotées de leur propre personnel. Encore une fois, les taux médians sont affectés par le fait que les coûts d'exploitation excluent les contributions à la réserve de remplacement.

Nous n'avons pas exploré les raisons qui font que le recours aux services d'une entreprise de gestion soit davantage économique que le fait de se doter d'un personnel à l'interne. Il se pourrait que la vaste gamme de services offerte par les entreprises de gestion immobilière fasse une différence, surtout dans le cas des entreprises qui se spécialisent dans la prestation de services à des coopératives d'habitation. Bien sûr, tous les services ne sont pas offerts par toutes les entreprises ni acquis par toutes les coopératives.

Dépenses administratives en % du service de la dette et des frais d'exploitation par province

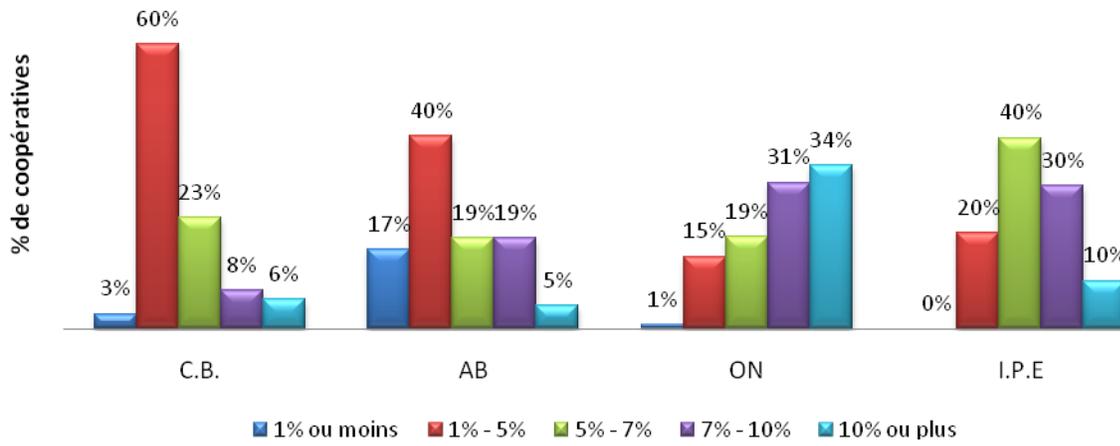


Diagramme n° 46

CHAPITRE 6 : Retour sur le passé, regard vers l'avenir

L'année 2007 fournira à l'Agence un étalon de mesure auquel il sera possible de comparer à l'avenir le progrès de l'ensemble du portefeuille, et ce, au fur et à mesure que nous accomplissons notre mandat de gérer les risques associés aux programmes de coopératives d'habitation, de prévenir et de gérer les prêts hypothécaires en souffrance, d'assurer la conformité aux conditions établies par les programmes et accords d'exploitation de la SCHL et d'aider simultanément les coopératives à atteindre le meilleur rendement possible. Bien que nous n'ayons pas été en mesure d'analyser l'Ouest en profondeur en 2006, notre système d'information contient maintenant les renseignements portant sur tous nos clients pour deux ou trois des dernières années, hormis ceux qui ont passé durant un certain temps sous l'autorité de la SCHL.

Ces renseignements nous permettront de tourner notre regard vers l'avenir. Notre personnel a été formé et les systèmes essentiels sont en place. Nous avons testé nos technologies et nos outils et avons apporté les modifications qui s'imposaient. Nous sommes confiants du fait que notre travail patient et constant et notre généreux partage de renseignements inciteront les coopératives à bien réagir à notre approche. Pour l'instant, notre confiance repose sur de l'information anecdotique et expérientielle recueillie par nos employés en contact avec la clientèle. Au moment de rédiger notre prochain rapport, nous prévoyons être en mesure de produire une première comparaison solide avec les données de base qui démontrera, autant chez les coopératives en difficulté que chez celles qui sont bien gérées, que les efforts déployés par l'Agence commencent à porter fruit.

Annexe A : Comparaison des données analysées en 2007 et du portefeuille complet de l'agence

	Données analysées*	Portefeuille
Coopératives	461	515
%	90 %	100 %
Unités	28 609	31 220
%	92 %	100 %

* Les DAR des coopératives dont les exercices financiers se sont terminés entre le 30 septembre 2006 et le 31 août 2007 ont été reçues et validées au plus tard le 15 février 2008

Distribution par programme	A27/61	A95	PFCH (PHI)	SBL/AU (Î.-P.-É.)*	Multi-ple*	Total
Données analysées	49	283	114	3	12	461
%	11 %	61 %	25 %	1 %	3 %	100 %
Portefeuille	54	314	127	5		515
%	10 %	61 %	25 %	1 %	3 %	100 %

* exclu de l'analyse du programme en raison de données insuffisantes

Distribution par province	C.-B.	Alberta	Ontario	Î.-P.-É.	Total
Données analysées	164	42	245	10	461
%	36 %	9 %	53 %	2 %	100 %
Portefeuille	177	52	274	12	
%	34 %	10 %	53 %	2 %	100 %

Distribution par modèle de gestion	Entreprise de gestion	Personnel rémunéré	Comptable rémunéré	Bénévoles seulement	Total
Données analysées	160	211	45	45	461
%	35 %	45 %	10 %	10 %	100 %
Portefeuille	182	233	46	54	515
%	35 %	45 %	9 %	10 %	100 %

ANNEXE B : Définitions des cotes de risque composites

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

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

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

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

Annexe C : Données médianes sur le rendement 2007

	Pertes d'inoccupation annuelles en % des droits d'occupation bruts possibles	Pertes d'inoccupation par unité par année	Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction des droits versés par un occupant	Dépenses affectées à l'entretien et aux réparations d'immobilisations par unité par mois*	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité	Contribution à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité par mois**	Réserve de remplacement d'immobilisations en % des frais d'exploitation totaux*	Contribution supplémentaire à la réserve par coopérative versant des contributions*	Dépenses administratives en % des frais de service et d'exploitation
Données analysées	0,4 %	30 \$	0,8 %	160 \$	3 152 \$	58 \$	7,8 %	23 706 \$	6,3 %
Programme									
A27/61	0,2 %		0,72 %	153 \$		84 \$			6,9 %
A95	0,3 %		0,65 %	167 \$		100 \$			7,2 %
PHI	0,6 %		1,13 %	144 \$		48 \$			4,7 %
Province									
C.-B.	0,2 %		0,4 %	149 \$		55 \$			4,1 %
Alberta	0,3 %		0,5 %	123 \$		59 \$			4,5 %
Ontario	0,6 %		1,3 %	175 \$		59 \$			8,4 %
Î.-P.-É.	0,2 %		0,4 %	134 \$		60 \$			6,4 %
Modèles de gestion									
Entreprise de gestion	0,4 %		0,8 %	155 \$		54 \$			5,4 %
Personnel rémunéré	0,4 %		1,0 %	173 \$		59 \$			8,6 %
Comptable rémunéré seulement	0,1 %		0,4 %	134 \$		63 \$			3,5 %
Bénévoles seulement	0 %		0,2 %	162 \$		77 \$			1,5 %

- * excluent les dépenses en immobilisations amorties au fil du temps.
- ** exclut les contributions supplémentaires versées à partir du surplus cumulé.