

**RAPPORT ANNUEL 2008 PRÉSENTÉ À LA
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT**

RENDEMENT DU PORTEFEUILLE

SEPTEMBRE 2009

[Version modifiée pour protéger la confidentialité.]

Table des matières

Résumé	1
Chapitre 1 : Introduction	4
Chapitre 2 : Perspective générale du portefeuille Faits et chiffres ▪ Profil de conformité ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	5
Chapitre 3 : Perspective par programme Faits et chiffres ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	22
Chapitre 4 : Perspectives régionales Faits et chiffres ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	32
Chapitre 5 : Perspective de gestion Faits et chiffres ▪ Modèles de gestion ▪ Profil de risque ▪ Rendement d'exploitation	41
Chapitre 6 : Coopératives performantes Faits et chiffres ▪ Description ▪ Perspectives et rendement	49
Chapitre 7 : Retour sur le passé, regard vers l'avenir	55
Annexes	
□ Annexe A : Données analysées en 2008	
□ Annexe B : Comparaison des données analysées en 2007 et en 2008 et du portefeuille complet de l'agence	
□ Annexe C : Définitions des cotes de risque composite	
□ Annexe D : Données médianes sur le rendement	

Liste des diagrammes et tableaux

<u>Diagramme n° 1 :</u>	Fréquence des écarts à la conformité des coopératives
<u>Diagramme n° 2 :</u>	Cote de risque composite
<u>Diagramme n° 3 :</u>	Cote de l'état des lieux
<u>Diagramme n° 4 :</u>	Pertes annuelles d'inoccupation par unité
<u>Diagramme n° 5 :</u>	Pertes d'inoccupation en fonction du pourcentage des droits d'occupation bruts possibles
<u>Diagramme n° 6 :</u>	Rendement du marché
<u>Diagramme n° 7 :</u>	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en fonction du pourcentage des droits d'occupation
<u>Diagramme n° 8 :</u>	Dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 9 :</u>	Dépenses de remplacement d'immobilisations en pourcentage de la valeur de remplacement assurée
<u>Diagramme n° 10 :</u>	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 11 :</u>	Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 12 :</u>	Ratio de reconstitution
<u>Diagramme n° 13 :</u>	Dépenses administratives en pourcentage du revenu
<u>Diagramme n° 14 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité
<u>Diagramme n° 15 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité selon la taille des coopératives
<u>Diagramme n° 16 :</u>	Cote de risque composite par programme
<u>Diagramme n° 17 :</u>	Indicateur de liquidité par programme
<u>Diagramme n° 18 :</u>	Pertes d'inoccupation par unité par programme
<u>Diagramme n° 19 :</u>	Pertes d'inoccupation en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles par programme
<u>Diagramme n° 20 :</u>	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en fonction du pourcentage des droits d'occupation par programme
<u>Diagramme n° 21 :</u>	Contributions annuelles par unité à la réserve de remplacement d'immobilisations par programme
<u>Diagramme n° 22 :</u>	Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations annuelles par programme
<u>Diagramme n° 23 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité par programme
<u>Diagramme n° 24 :</u>	Pertes d'inoccupation comparativement au taux d'inoccupation du marché par province
<u>Diagramme n° 25 :</u>	Répartition du rendement du marché
<u>Diagramme n° 26 :</u>	Cote de risque composite par province
<u>Diagramme n° 27 :</u>	Pertes d'inoccupation en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles par province
<u>Diagramme n° 28 :</u>	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en fonction du pourcentage des droits d'occupation par province
<u>Diagramme n° 29 :</u>	Dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations annuelles par unité par province

<u>Diagramme n° 30 :</u>	Contributions annuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité par province
<u>Diagramme n° 31 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité par province
<u>Diagramme n° 32 :</u>	Modèles de gestion dans les coopératives d'habitation
<u>Diagramme n° 33 :</u>	Modèles de gestion selon la taille des coopératives
<u>Diagramme n° 34 :</u>	Modèles de gestion selon la répartition provinciale
<u>Diagramme n° 35 :</u>	Cote de risque composite selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 36 :</u>	Pertes d'inoccupation par unité selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 37 :</u>	Pertes d'inoccupation en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 38 :</u>	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en fonction du pourcentage des droits d'occupation selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 39 :</u>	Dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 40 :</u>	Contributions annuelles à la réserve de remplacement d'immobilisations par unité selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 41 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité selon le modèle de gestion
<u>Diagramme n° 42 :</u>	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 43 :</u>	Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 44 :</u>	Dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité
<u>Diagramme n° 45 :</u>	Pertes d'inoccupation en fonction du pourcentage des droits d'occupation bruts possibles
<u>Diagramme n° 46 :</u>	Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) en fonction du pourcentage des droits d'occupation
<u>Diagramme n° 47 :</u>	Dépenses administratives annuelles par unité
<u>Tableau n° 1 :</u>	Écart à la conformité par type
<u>Tableau n° 2 :</u>	Couverture assurance
<u>Tableau n° 3 :</u>	Ratio combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables par unité (redressement)
<u>Tableau n° 4 :</u>	Médiane des arriérés et créances irrécouvrables par type de marché
<u>Tableau n° 5 :</u>	Médiane des pertes annuelles d'inoccupation par unité
<u>Tableau n° 6 :</u>	Médiane des dépenses administratives (unité / année) par programme
<u>Tableau n° 7 :</u>	Médiane des dépenses d'administration (unité / an) selon la taille des coopératives
<u>Tableau n° 8 :</u>	Taux d'inoccupation du marché par type de marché
<u>Tableau n° 9 :</u>	Pertes d'inoccupation des coopératives comparativement au taux d'inoccupation du marché

Résumé

Ce troisième rapport annuel présente une évaluation complète du portefeuille des co-opératives d'habitation relevant des programmes gérés pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement par l'Agence des coopératives d'habitation. Le rapport s'appuie sur des données recueillies dans la Déclaration annuelle de renseignements soumise auprès de l'Agence pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2007 et juillet 2008 et validées au plus tard le 15 janvier 2009. Le rapport réinitialise la base de référence pour 2007, soit la première année pour laquelle nous avons recueilli des données pour l'ensemble de notre portefeuille. (Notre rapport de 2006 présentait des résultats uniquement pour une partie du portefeuille, puisque les renseignements complets pour la période à l'étude étaient manquants lors de la rédaction du rapport.)

À la fin de 2008, le portefeuille complet de l'Agence comprenait 511 coopératives d'habitation relevant de programmes fédéraux, qui géraient 31 109 logements au total. Les co-opératives 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 Colombie-Britannique comptait 34 % des coopératives du portefeuille, en ce qui a trait au nombre de coopératives clientes, contre 10 % pour l'Alberta, 54 % pour l'Ontario et 2 % pour l'Île-du-Prince-Édouard. À la fin de l'année 2008, 41 % des clientes de l'Agence employaient des salariés, 36 % faisaient appel aux services d'une entreprise de gestion immobilière, 15 % retenaient uniquement les services d'un aide-comptable et 8 % étaient entièrement administrées par des bénévoles. Les données figurant dans ce rapport, présentées plus en détail à l'Annexe A et plus amplement expliquées à l'Annexe B, correspondent à 97 % du portefeuille de l'Agence au 31 décembre 2008 et sont représentatives de la situation par programme, par province, par modèle de gestion.

Conformité

À la fin de 2008, 70 % des clientes comprises dans les données du rapport respectaient pleinement les conditions de leur accord d'exploitation et des autres accords avec la SCHL. Parmi les écarts de conformité constatés, le plus fréquent, soit 23 % de tous les écarts, concernait un écart associé à l'accumulation de réserve de remplacement d'immobilisations des coopératives. 5 % 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 et dans un cas, des manquements à une entente de sauvetage financier.

Risque

L'évaluation des risques est un processus mis en place par l'Agence afin de cerner les coopératives déjà en difficulté financière ou susceptibles de l'être si elles n'apportent pas des correctifs. La cote de risque composite attribuée à chaque cliente reflète sa capacité financière, ses résultats d'exploitation courants, son état des lieux et d'autres facteurs. En 2008, 78 % des clientes de l'Agence visées par les données du rapport affichaient une bonne ou excellente liquidité (notre indicateur de la capacité financière), 70 % des résultats financiers bons ou excellents pour leur exercice financier complet le plus récent et 78 % 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 43 % 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

L'Annexe D présente une comparaison entre les données médianes sur le rendement pour 2008 et 2007.

Pertes d'inoccupation

Alors que la majorité des clientes connaissent un meilleur rendement que leur marché local du loyer, selon l'ensemble des données recueillies, avec sept coopératives sur dix signalant des pertes d'inoccupation faibles ou inexistantes pour 2008, un pourcentage préoccupant de coopératives, soit 10 %, accumulaient des pertes de plus de 4 % de leur revenu potentiel de droits d'occupation.

Créances irrécouvrables et arriérés

La majorité des clientes de l'Agence en 2008 étaient totalement dépourvues de créances irrécouvrables et d'arriérés à la fin de l'exercice, ou alors leurs 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 les subventions assujetties en fonction du revenu et les incitatifs de location). Cependant, 8 % affichaient des arriérés et des créances irrécouvrables dont le cumul dépassait 5 % des droits d'occupation des occupants, et 22 % des clientes signalaient au moins un membre du conseil ayant des arriérés de plus de 100 \$ à la fin de l'exercice. (Ces chiffres représentent une légère amélioration par rapport à l'année 2007.) 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 119 % plus élevé que pour l'ensemble des clientes qui affichaient 0,9 %.

Réserve pour remplacement d'immobilisations

À la fin de 2008, l'âge médian des clientes de l'Agence était de 25 ans. Le solde médian de la réserve de remplacement d'immobilisations à la fin de l'exercice était, pour toutes les coopératives incluses dans l'ensemble de données, de 3 133 \$ par unité. Si les coopératives ayant une entente de sauvetage financier sont exclues, le solde médian augmente et passe à 3 493 \$. Aussi, 13 % des clientes détenaient à la fin de leur exercice 2008 des réserves de 7 000 \$ ou plus par unité, une augmentation de 2 % par rapport à l'année 2007.

Coûts d'administration

Le taux médian des dépenses administratives, situé à 6,2 %, comme pourcentage de revenu est demeuré presque le même qu'en 2007.

Autres perspectives

Perspective par programme

Le programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI), qui a duré de 1986 à 1991 inclusivement, est celui ayant réalisé la moins bonne performance parmi les programmes administrés par l'Agence. Soixante-cinq pour cent des coopératives relevant de ce programme affichaient une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée en 2008. La médiane des pertes d'occupation était la plus haute, à 0,5 % des droits d'occupation bruts possibles, ainsi que le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables, à 1,2 %. Les coopératives relevant du programme PHI ont mis un montant médian de 44 \$ par unité par mois dans leur réserve de remplacement d'immobilisations, comparativement à 92 \$ (la médiane pour les coopératives sous les articles 27 et 61) et à 73 \$ (coopératives sous l'article 95) pour les autres clientes de l'Agence. Les coopératives sous l'article 95 affichaient globalement le meilleur profil de risque en tant que groupe et les coopératives sous les articles 27 et 61 affichaient la plus faible médiane au titre des pertes d'inoccupation (0,2 %).

Perspectives provinciales

L'Île-du-Prince-Édouard affichait la plus grande proportion de coopératives ayant eu en 2008 une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée (70 %). L'Ontario affichait la deuxième plus grande proportion de coopératives (56 %) et, avec un total des droits d'occupation potentiel de 0,7 %, connaissait également la plus forte médiane au titre des pertes d'inoccupation, bien au-delà des taux affichés en Alberta (0,2 %), en Colombie-Britannique (0,1 %) et à l'Île-du-Prince-Édouard (0 %). L'Ontario rapportait le ratio des arriérés et des créances irrécouvrables cumulés le plus élevé, à 1,3 %. Les coopératives de l'Ontario affichaient aussi le taux le plus élevé de dépenses administratives (810 \$ par unité annuellement), et les dépenses totales avant les contributions aux réserves les plus importantes (97 \$). Les co-opératives de l'Alberta ont affiché des dépenses administratives de 386 \$ par unité annuellement et déposaient moins d'argent dans leurs réserves de remplacement des immobilisations que les coopératives d'autres régions (contribution médiane de 78 \$), à l'exception de l'Île-du-Prince-Édouard (34 \$).

Perspective de gestion

Les coopératives administrées par des bénévoles signalaient le même rendement que celles administrées par des employés. Les coopératives administrées par des bénévoles signalaient la plus faible médiane au titre des pertes pour inoccupation (0 %), 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 %), mais le plus faible taux médian de contributions aux réserves de remplacement des immobilisations (974 \$ par unité). Cependant, 52 % des co-opératives avec un personnel rémunéré ont obtenu une cote de risque faible ou modérée, parmi les autres, les coopératives fonctionnant uniquement avec des bénévoles affichaient 45 % à cet égard, 37 % pour les coopératives administrées par une entreprise de gestion immobilière et 32 % pour celles qui emploient seulement un comptable ont obtenu ces cotes.

Coopératives performantes

Au cours de nos recherches pour le rapport 2008, nous avons décidé d'analyser un groupe de coopératives qui ont connu constamment un rendement satisfaisant sans qu'elles affichent nécessairement une cote de risque faible. Notre analyse est présentée au septième chapitre du présent rapport. Ces clientes ont certaines caractéristiques inattendues en commun qui ont une incidence sur les coopératives avec lesquelles nous transigeons dans toutes les régions et programmes.

Envisager l'avenir

L'Agence commence à voir les premiers signes d'amélioration du portefeuille dans son ensemble et plus particulièrement au sein des coopératives dont la situation et le rendement laissent le plus à désirer. Nous sommes toutefois préoccupés des torts causés aux coopératives dans les régions comme Windsor, Ontario en raison des conditions économiques de la dernière année, lesquelles peuvent continuer de les affecter pour encore une longue période de temps. Nous surveillerons nos clientes les plus vulnérables de plus près durant cette période.

Chapitre 1 : Introduction

En vertu des conditions de notre entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'Agence des coopératives d'habitation doit fournir, une fois par an, un rapport sur la santé et le rendement des clientes régies par des programmes de la SCHL dans les quatre provinces où l'Agence exerce ses activités. Il s'agit de notre troisième rapport annuel et de notre deuxième analyse de l'ensemble du portefeuille des coopératives d'habitation de l'Agence.

Le rapport s'appuie sur des données recueillies dans la Déclaration annuelle de renseignements soumise auprès de l'Agence pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2007 et juillet 2008¹-et validées au plus tard le 15 janvier 2009. Étant donné que les clientes 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 97 % des clientes de notre portefeuille en date du 31 décembre 2008. Des renseignements détaillés sur les données recueillies en 2008 sont fournis à l'Annexe A. ²L'Annexe B présente une comparaison entre les données recueillies en 2007 et 2008 des coopératives et le portefeuille complet de l'Agence.

Le présent rapport rétablit les renseignements de la base de référence pour 2007, soit notre première année complète d'exploitation, et nous permet aussi d'approfondir les analyses des données de certains secteurs, nous permettant ainsi d'enrichir nos connaissances du portefeuille. Chaque chapitre débute par un tableau intitulé Faits et chiffres illustrant les données des analyses présentées. Dans certains chapitres, nous avons utilisé un ensemble plus petit de données, soit parce que les renseignements pertinents n'étaient pas disponibles ou soit les problèmes analysés ne s'appliquaient pas à certains programmes de financement. Le premier chapitre porte sur le portefeuille dans son ensemble, en traitant du statut de la conformité selon le profil de risque et rendement d'exploitation en fonction de divers indicateurs. Les chapitres suivants étudieront le profil de risque et le rendement du portefeuille en fonction du programme et de la province. Le chapitre 5 considère les clientes de l'Agence selon les différents modèles de gestion utilisés. Le chapitre 6 présente une nouveauté : une étude détaillée d'un groupe de coopératives qui réussissent bien, que nous avons nommé « coopératives performantes ». Le rapport se termine par quelques réflexions sur le portefeuille actuel et nos prédictions pour le futur.

1. Dans ce rapport, sauf aux endroits où le contexte exige le contraire, « 2008 » se rapporte aux exercices financiers se terminant à n'importe quel moment entre le 31 août 2007 et le 31 juillet 2008.

2. Puisque que la date limite pour notre rapport 2007 était le 15 février 2008, nous avons créé, aux fins de comparaison, des données du rapport 2007 révisées pour une durée et une date limite parallèles à celles utilisées en 2008. Dans le présent rapport, toutes les références aux chiffres de 2007 seront des données parallèles et non les données recueillies dans notre rapport 2007.

Chapitre 2 : Perspective générale du portefeuille

Faits et chiffres du portefeuille

Le tableau de cette page montre la répartition selon le programme, la province et le modèle de gestion des 497 coopératives d'habitation formant les données à partir desquelles le rapport a été tiré.

Profil de conformité

Le programme de la gestion de la conformité de l'Agence vise à s'assurer que les fonds publics engagés pour les programmes d'habitation coopérative sont utilisés comme prévu et qu'ils sont dûment comptabilisés. Bien que nous réagissions à tous les incidents de non-conformité dès qu'ils sont portés à notre attention au cours de l'année, l'élément principal de notre programme est l'examen de conformité annuel que nous menons auprès de chaque coopérative d'habitation suite à la réception et de la validation de sa Déclaration annuelle de renseignements. Un examen complet de la conformité de la co-opérative aux directives du programme et aux aspects financiers et autres modalités des accords juridiques conclus avec la SCHL. L'examen permet de déceler des écarts de conformité et de les classer selon leur gravité : dérogations, écarts importants ou violations.³

FAITS ET CHIFFRES DU PORTEFEUILLE		
Nombre total de coopératives à l'étude : 497		
Répartition par programme :		
A27/61	53	11 %
A95	301	61 %
PFCH (PHI)	123	25 %
AU, SBL (Î.-P.-É.)	5	1 %
Multiple*	15	3 %
* exclus des diagrammes se rapportant au programme		
Répartition selon la région :		
Alberta	50	10 %
C.-B.	171	34 %
Ontario	266	54 %
Î.-P.-É.	10	2 %
Répartition selon le modèle de gestion :		
Entreprise de gestion	183	37 %
Personnel rémunéré	212	43 %
Comptable rémunéré seulement	66	13 %
Bénévoles seulement	36	7 %

3. Les écarts sont classés en fonction des critères suivants :

Dérogation à la conformité : un écart vis-à-vis l'accord d'exploitation, un plan de redressement financier ou les lignes directrices du programme qui n'a aucune conséquence sur la viabilité 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.

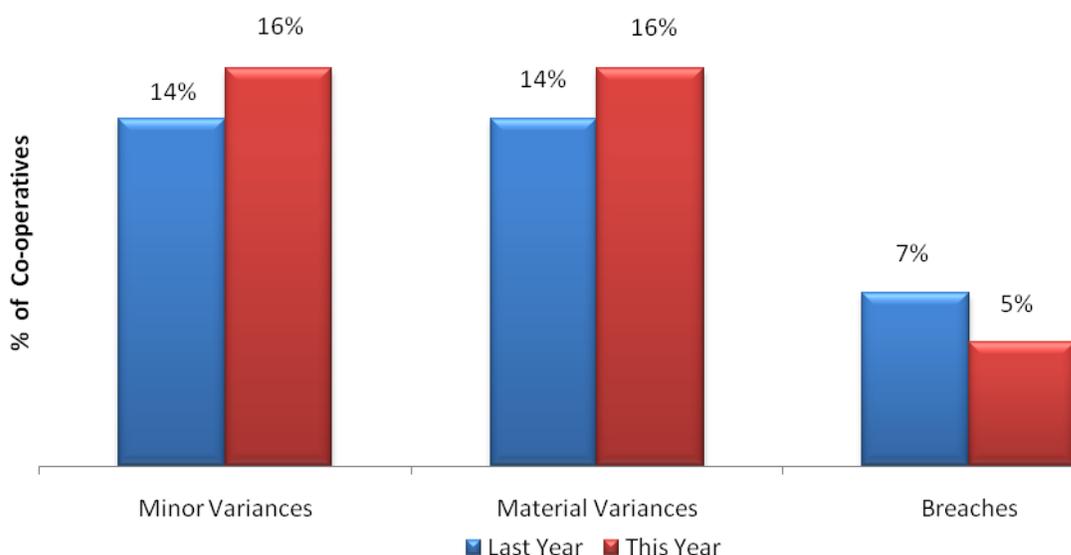
Écart important à la conformité : un manquement à la conformité de l'accord d'exploitation qui ne menace pas la viabilité à court terme, mais qui pourrait avoir une conséquence à long terme s'il demeure en suspens. Ce type d'écart n'a pas pour conséquence que les fonds publics dédiés au programme soient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

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

À la fin de 2008, 70 % des 497 coopératives respectaient pleinement leur entente conclue avec la SCHL et les autres exigences du programme, en légère baisse de l'année dernière. Toutefois, le pourcentage de tous les écarts représentés par les violations des ententes a chuté sensiblement de 19 % en 2007 à 12 %, et la proportion des coopératives ayant à leur actif une violation a chuté de 7 % à 5 %. Les retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire représentaient jusqu'à 42 % de l'ensemble des violations à la fin de 2008; le reste représente des manquements au dépôt et une seule violation d'une entente de sauvetage financier. Nous devons noter que certaines clientes sont en défaut de plus d'une obligation de l'entente, 33 violations sont liées à 27 coopératives.

Les coopératives faisant l'objet de dérogations ou d'écarts importants à la conformité sont légèrement en hausse en 2008, dans les deux cas, de 14 % à 16 %, alors que le total des écarts considérés comme des dérogations a augmenté et ceux considérés comme importants ont diminué. Encore une fois, de nombreuses coopératives ont connu plus d'un écart.

Incidence of Co-ops with Compliance Variances



11 :

Les écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement (défaut de contribuer à la réserve comme il se doit, défaut de soutenir la réserve avec des liquidités ou des placements, défaut de verser les revenus des fonds à l'intérieur du fonds et placements interdits) s'établissaient à 23 % de tous les écarts en 2008, le plus fréquemment observé, et 43 % de tous les écarts importants. Pour ce qui est des dérogations, l'écart à la conformité relatif au plan de redressement est en tête avec 10 % de tous les écarts.

Tableau n° 1 : Écarts à la conformité par type

	Nombre Juin 2008	% 2008 *	% 2007*
Violations			
Retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire	14	5 %	4 %
Rapprochement de l'AACR avec plus de trois mois de retard	11	4 %	5 %
États financiers vérifiés avec plus de trois mois de retard	4	1 %	4 %
Déclaration annuelle de renseignements avec plus de trois mois de retard	3	1 %	6 %
Manquement à une entente de sauvetage financier	1	0 %	S. O.
Nombre de violations total	33	12 %	19 %
Nombre total de coopératives représentées	27	5 %	7 %
Écarts importants			
Écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement ⁴ et les placements permis	51	18 %	17 %
Non-respect de la politique sur les revenus nets d'exploitation (coopératives sous l'article 95 seulement)	21	7 %	6 %
Remboursement d'un surplus d'aide financière en retard (AU, SBL (Î.P.É.), A95)	10	4 %	6 %
Écarts de financement à la réserve de fonds à l'aide de subventions excédentaires (A95 seulement) ⁵	10	4 %	3 %
Aide de supplément au loyer : vérification des revenus	7	2 %	2 %
Dépenses des fonds de la réserve de remplacement inéligibles	6	2 %	4 %
Fixation des frais de logement subventionnés*	6	2 %	2 %
Écarts vis-à-vis une entente de sauvetage financier	3	1 %	S. O.
Autre	5	2 %	2 %
Nombre total d'écarts importants	119	42 %	43 %
Nombre total de coopératives représentées	84	16 %	14 %
Dérogations			
Écarts vis-à-vis une entente de sauvetage financier	27	10 %	S. O.
Rapprochement de l'AACR avec moins de trois mois de retard	21	7 %	8 %
États financiers vérifiés avec moins de trois mois de retard	17	6 %	9 %
Déclaration annuelle de renseignements avec moins de trois mois de retard	12	4 %	7 %
Écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement et les placements permis	14	5 %	4 %
Écarts vis-à-vis du Fonds de sécurité d'occupation (PHI)	11	4 %	1 %
Frais supplémentaires (PHI et A27/61)	5	2 %	1 %
Remboursement d'un surplus d'aide financière en retard (AU, SBL (Î.-P.-É.), A95)	5	2 %	2 %
Pourcentage des membres subventionnés ou assujettis au contrôle du revenu	5	2 %	2 %
Différences de financement à la réserve de fonds à l'aide de subventions excédentaires (A95 seulement)	4	1 %	3 %

4. Les écarts 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.

5. 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.

Autre	10	4 %	3 %
Nombre total de dérogations	131	46 %	38 %
Nombre total de coopératives représentées	82	16 %	14 %
Nombre total d'écarts	283	100 %	100 %
Nombre total de coopératives ayant des écarts	155	30 %	29 %

* pour les dérogations, pourcentages d'écarts totaux; pour les co-opératives, pourcentages de coopératives à l'étude

N.B. : Certains écarts de 2007 ont été reclassés pour qu'ils soient conformes au système de classification utilisé en 2008.

Profil de risque

Cote de risque composite

À chaque année, l'Agence effectue une évaluation des risques exhaustive de chaque co-opérative de notre portefeuille, en attribuant une cote de risque composite qui reflète notre évaluation 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 du marché actuel et d'autres facteurs de risques tels que le fait que la réserve de remplacement d'immobilisations de la coopérative soit bien garnie ou non. Même si elle est fortement influencée par les résultats des tests standardisés effectués pour chacune des coopératives, en définitive, la cote est fondée sur un jugement. S'il y a lieu, nous ajusterons la cote au cours de l'année en réponse en fonction des développements externes ou des mesures que la coopérative a ou n'a pas prises. Les cotes de risque possibles sont : faible, modérée, supérieure à la moyenne et élevée. Ces cotes sont définies à l'Annexe C : Définitions des cotes de risque composite.

Comme l'indique le diagramme ci-dessous, l'attribution des cotes de risque composite en date du 15 janvier 2009 n'a subi que de légères modifications par rapport à l'année précédente.

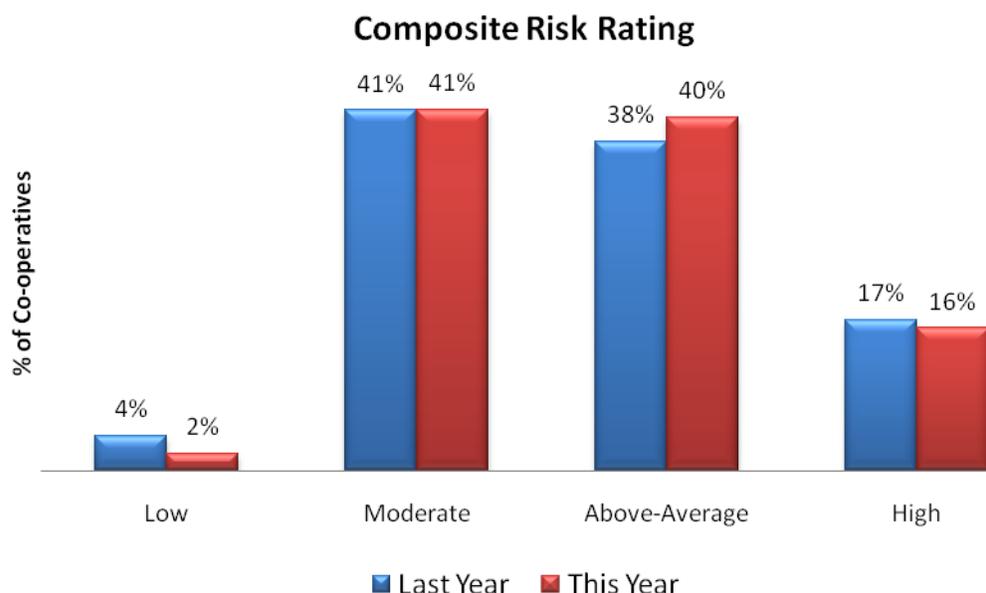


Diagramme n° 22

Indicateurs financiers : Liquidités et revenu net

À partir des données financières recueillies dans la Déclaration annuelle de renseignements, l'Agence calcule un ratio de liquidité pour chaque cliente. Le ratio, une analyse du bilan, détermine la stabilité financière de la co-opérative, telle que reflétée selon sa capacité à respecter ses obligations financières non-négociables. 78 % des coopératives du portefeuille ont obtenu

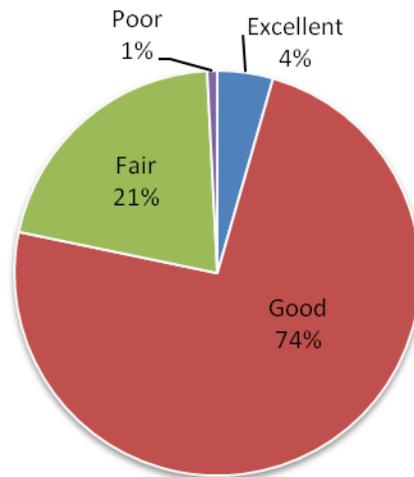
une cote excellente ou bonne en 2008, et 7 coopératives en moins qu'en 2007 avaient une mauvaise quantité de liquidités (1 % des données analysées).

Le ratio de revenu net est un test de l'état des résultats visant à déterminer si dans l'exercice déclaré une coopérative a rapporté suffisamment de revenus pour lui permettre d'acquitter toutes les charges d'exploitation et le service de la dette ainsi que d'effectuer une contribution appropriée à sa réserve de remplacement d'immobilisations. En 2008, 70 % des coopératives du portefeuille avaient obtenu une cote excellente ou bonne. Même si ces résultats sont similaires à ceux de 2007, sept coopératives qui avaient préalablement obtenu la cote « mauvaise » ont amélioré leur cote.

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. Nous avons apporté d'importantes modifications à notre processus d'évaluation en 2008. Nous croyons que ces modifications permettent une évaluation plus précise, mais rendent la comparaison entre l'état actuel du portefeuille et son état de l'année précédente bien difficile.

Physical Condition Rating



3 :

Indicateurs de risques supplémentaires

Comme par le passé, les trois indicateurs principaux mentionnés ci-dessus n'expliquent pas entièrement la cote de risque composite. Les risques supplémentaires, tout aussi importants, sont déterminés ci-dessous. Dès la réception et la validation de la Déclaration annuelle de renseignements de la coopérative, nous testons ces risques supplémentaires qui sont en eux-même suffisants pour augmenter le niveau de risque de la coopérative jusqu'à la cote supérieure à la moyenne ou élevée, même si ses liquidités, son revenu net et sa cote de l'état des lieux sont satisfaisants. Ces cotes surélevées sont conservées jusqu'à ce qu'il y ait eu une évaluation de la

situation et que le problème soit résolu. L'un ou de l'autre des risques suivants, qu'il soit déterminé à tout moment, entraîne 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 important 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 qu'il y a absence d'un indicateur de risque élevé, l'Agence attribue la cote supérieure à la moyenne pour la coopérative en question :

- ❑ 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'exercice;
- ❑ 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 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 cautionnée, 25 000 \$;
- ❑ les déclarations financières destinées à l'Agence présentent un retard supérieur à trois mois.

Les améliorations aux indicateurs principaux se manifestent lentement, mais plusieurs des indicateurs de risques supplémentaires peuvent être abordés plus rapidement. Nous sommes heureux de signaler des modifications particulièrement encourageantes dans deux tests de risque : protection d'assurance et administrateurs en retard de paiement.

Assurance

Très tôt, l'Agence a déterminé des niveaux et des types d'assurance qui, à notre avis, toutes les coopératives d'habitation devraient se procurer, et estimait qu'un manque de protection adéquate mettait à risque leur fonctionnement et même leur survie. Le tableau présenté à la page suivante montre la comparaison entre le nombre de coopératives qui ont respecté les normes au moment de la soumission de leur DAR 2008, relativement à l'année précédente. Nous savons que nous ne pouvons exiger des changements. Toutefois, nos gestionnaires des relations continuent de

travailler auprès leurs clientes avec un succès appréciable, lorsqu'il est nécessaire, pour qu'ils se procurent une couverture d'assurance augmentée.

Administrateurs en retard de paiement

Les administrateurs en retard de paiement à la fin de l'exercice financier de la coopérative a chuté de 7 % de 2007 à 2008. Nous présenterons ce facteur de risque au courant de ce chapitre à la section Arriérés et créances irrécouvrables.

Rendement d'exploitation

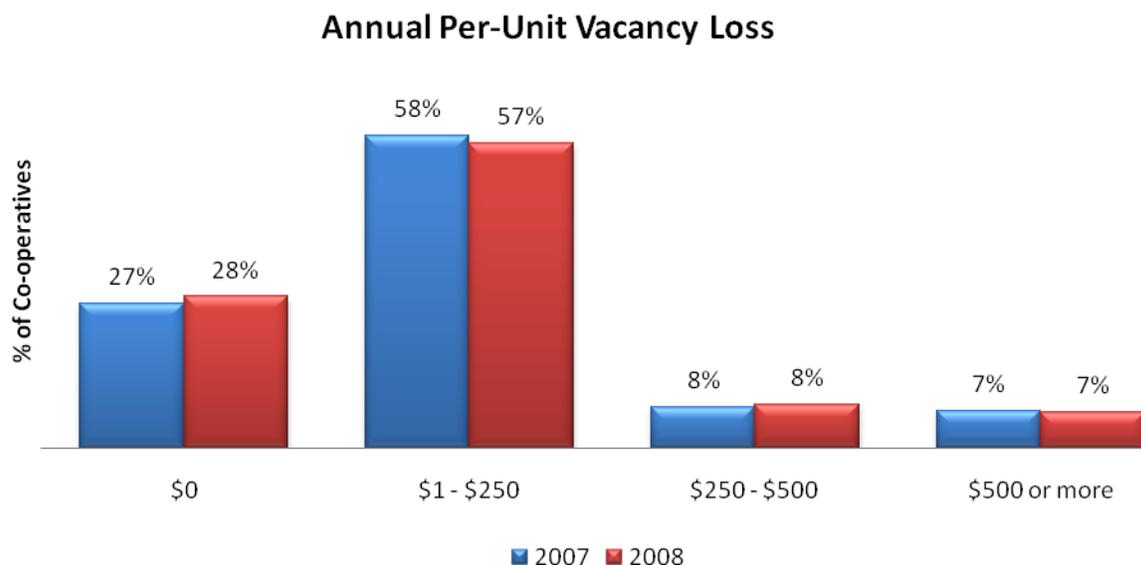
Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation peuvent entraîner d'importants risques pour les coopératives d'habitation. Les pertes de revenus doivent être récupérées par des droits d'occupation plus élevés ou empruntées par un prêt interne non officiel : insuffisance de l'investissement dans les installations physiques ou des contributions pour la réserve de remplacement d'immobilisations.

Tableau n° 2 : Couverture assurance

Couverture	Proportion de coopératives assurées à la limite conseillée	
	Juin 2008	2007
Assurance en valeur à neuf garantie contre l'incendie et autres risques	98 %	98 %
Perte de la couverture des droits d'occupation	83 %	76 %
Assurance responsabilité civile	92 %	89 %
Assurance contre les détournements	81 %	78 %
Assurance de responsabilité des administrateurs et des dirigeants	95 %	93 %

Le diagramme ci-dessous démontre- le coût en dollar issu des unités vacantes déclaré par les coopératives à l'étude par unité par année. Plus d'un quart des coopératives n'avaient pas de pertes pour l'année 2008 et la médiane des coûts issus des unités vacantes équivalait à un très faible 33 \$ par unité, par année. De plus, le 75^e centile des coûts par année a chuté de 130 \$ par unité, par année en 2007 à 120 \$. En revanche, 15 % des coopératives à l'étude ont subi des pertes annuelles de 250 \$ par unité ou plus, dont 7 % ont déclaré des pertes d'au moins 500 \$ par unité. Nous avons tout de même vu certaines améliorations au sommet de l'échelle, avec des pertes maximales par unité diminuant de 3 575 \$ en 2007 à 2 774 \$ en 2008.



4:

En ce qui concerne les pertes d'inoccupation comme pourcentage de droits d'occupation bruts, 71 % des coopératives à l'étude ont perdu moins d'un pourcent en 2008 et 28 % n'ont pas déclaré de perte d'inoccupation. Cette excellente performance a toutefois été contrebalancée par le dixième des coopératives du portefeuille qui ont enregistré des pertes d'au moins 4 %. Avec 0,4 %, la médiane des pertes est demeurée la même qu'en 2007.

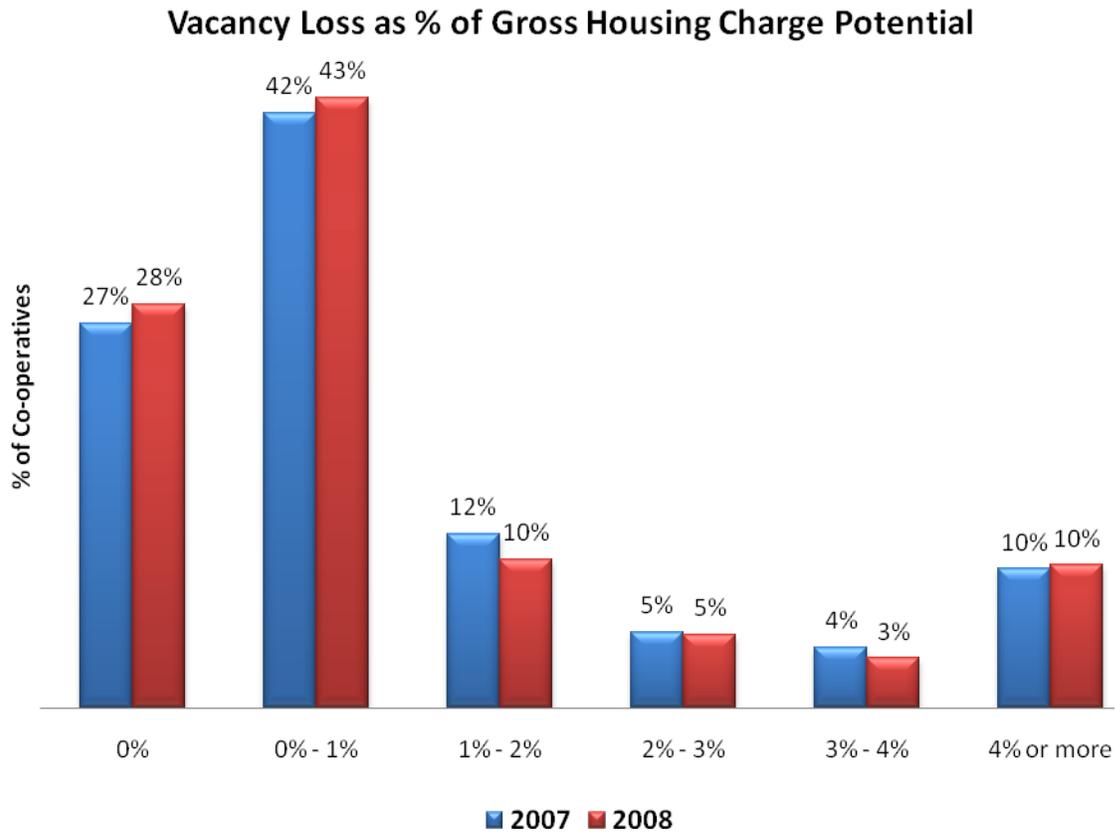


Diagramme n° 5

Bien qu'il soit important de se pencher sur les résultats absolus, constatés ci-dessus, le rendement des coopératives par rapport à leur marché de la location locale peut être plus révélateur. Le diagramme n° 6 présenté à la prochaine page démontre que la plupart des co-opératives ont aussi bien fait sinon mieux que le marché en ce qui concerne en les marchés de location ayant des taux d'inoccupation faible, modéré ou élevé en 2008⁶. Ces résultats sont plus amplement détaillés au chapitre 4 : Perspectives régionales.

Arriérés et créances irrécouvrables

Tout comme en 2007, nous avons examiné les arriérés et les dépenses associées aux créances irrécouvrables en évaluant le rendement d'exploitation des coopératives. Les arriérés comprennent la somme exigible des précédents occupants et des occupants actuels à la fin de

6. Nous définissons le marché ayant un faible taux d'inoccupation comme un taux d'inoccupation moyen de moins de 2 %, un marché ayant un taux d'inoccupation modéré comme un taux entre 2 % et 3 % et un marché ayant un taux d'inoccupation élevé comme un taux de 3 % ou plus.

l'exercice financier qui n'a pas été éliminé du bilan, sauf toute allocation portant sur une créance irrécouvrable. Les créances irrécouvrables représentent l'augmentation de l'allocation pour les créances douteuses ou, si la coopérative n'a pas établi d'allocation, les montants éliminés comme irrécouvrables cette année. Le fait d'analyser les arriérés et les créances irrécouvrables ensemble normalise les données provenant des différentes méthodes comptables. La somme des deux est traitée comme un ratio des droits d'occupation annuels versés par l'ensemble des occupants. Cette méthode permet de normaliser les données divergentes en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux niveaux de 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.

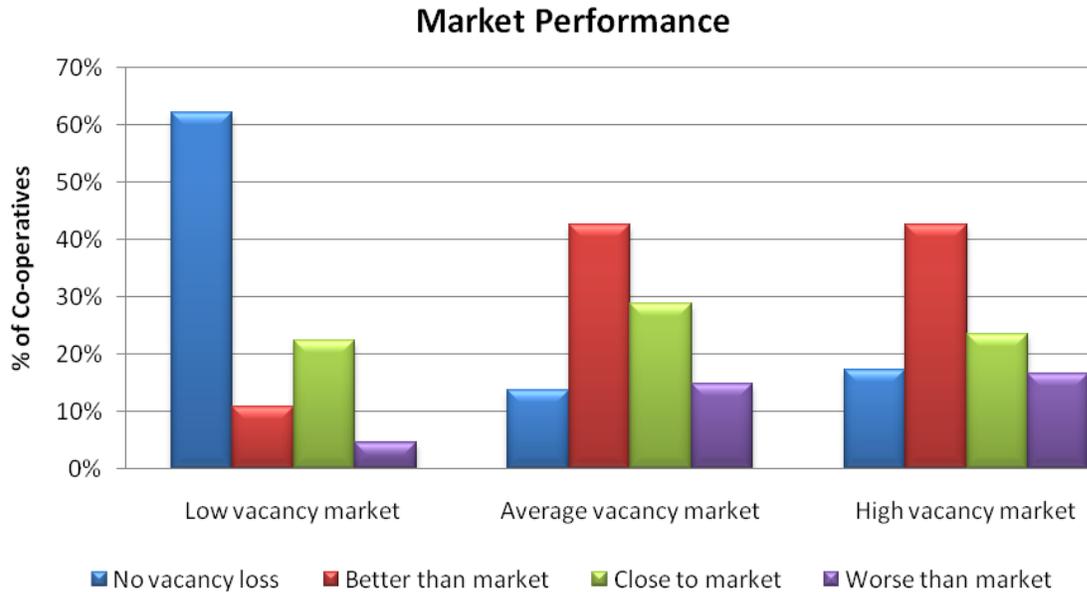


Diagramme n° 6

Comme nous l'indique le tableau ci-dessous, seulement une faible majorité des coopératives (56 %) ont déclaré avoir soit un produit net sur créance irrécouvrable, soit une combinaison d'arriérés et de créances irrécouvrables de moins d'un pour cent des droits d'occupation annuels versés par les résidents. Malheureusement, environ le quart des coopératives ont déclaré des arriérés de 2 % ou

Arrears and Bad-Debt Expense (Recovery) as % of Occupant Share of Housing Charges

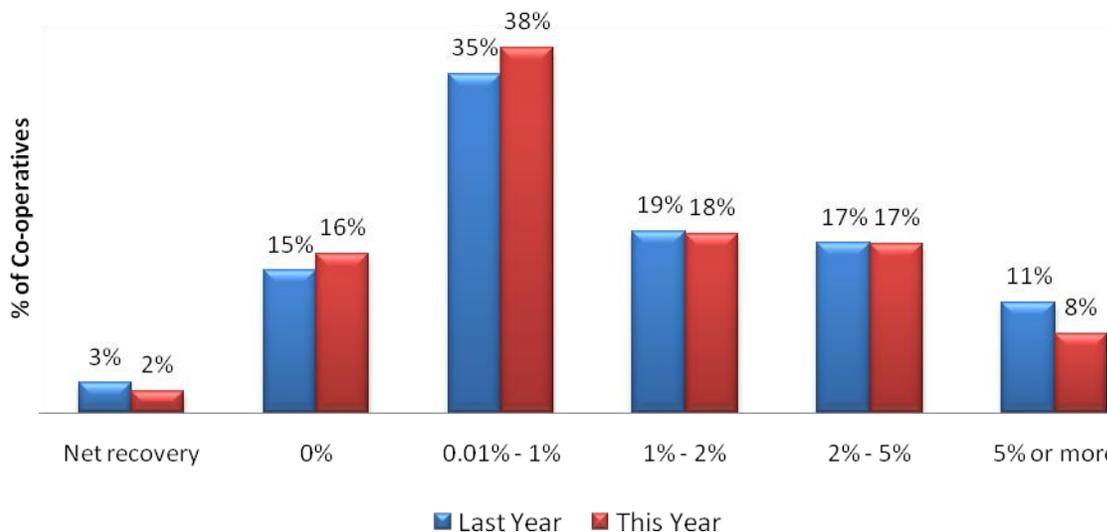


Diagramme n° 7

plus, et 8 % déclaraient avoir une combinaison d'arriérés et de créances irrécouvrables de 5 % ou plus. Ces résultats représentent une amélioration par rapport à 2007, alors que 28 % des coopératives avaient déclaré des taux de 2 % ou plus. Nous remarquons que la médiane des taux d'arriérés et créances irrécouvrables pour le portefeuille qui se situe à 0,8 % représente une légère amélioration vis-à-vis 2007 (0,9 %).

Lorsque nous considérons les arriérés et les créances irrécouvrables en dollars plutôt qu'en pourcentages, le changement est non équivoque. Même si le maximum par unité était anormalement élevé, celui-ci était moindre qu'en 2007, tout comme le taux médian et le 75^e centile.

Tableau n° 3 : Ratio combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables par unité (redressement)

Année	Médiane	75 ^e centile	Maximum
Juin 2008	61 \$	149 \$	2 081 \$
2007	69 \$	183 \$	2 398 \$

Puisque les arriérés et créances irrécouvrables peuvent épuiser rapidement les revenus de la coopérative, l'Agence considère que ces éléments constituent des balises importantes en ce qui concerne non seulement le rendement d'exploitation de la coopérative, mais aussi de la qualité de sa gestion, un paramètre méritant un examen sous tous les angles. En ce qui a trait aux données de 2008, nous avons observé les éléments suivants, dont certains d'entre eux nous ont quelque peu surpris.

Fait surprenant, plus de coopératives de type appartement présentaient peu ou aucun arriéré : 61 % des coopératives de type appartement, 56 % des coopératives ayant des unités variées et 51 % des coopératives d'habitations en rangée ont présenté des taux d'arriérés nuls ou de moins d'un pourcent. En revanche, une partie disproportionnée des coopératives d'habitations en rangée ont connu des arriérés de plus de 5 % : 29 % de ces coopératives ont présenté des arriérés dans cette fourchette par rapport à 16 % des coopératives de type appartement et à 21 % des coopératives ayant des unités variées.

Nous avons aussi remarqué un lien entre les arriérés et les marchés locatifs ayant des taux d'inoccupation variés (inoccupation faible, modérée ou élevée). Nous allons seulement noter que les coopératives semblent présenter des arriérés plus élevés dans des marchés où l'inoccupation est élevée que dans les marchés où l'inoccupation est faible. Il existe plusieurs explications possibles : les coopératives évoluant dans des marchés faibles peuvent être tentées d'accepter des membres ayant une cote de solvabilité plus faible; les résidents dans ces marchés peuvent avoir moins de considération pour leur hébergement et par conséquent, font moins d'efforts pour demeurer en règle; les conseils et le personnel peuvent estimer que le fait de laisser plus de temps aux résidents pour qu'ils versent leur paiement permet d'éviter qu'une unité soit inoccupée; les coopératives peuvent, de plus, ne pas prendre le temps nécessaire pour appliquer leur processus de recouvrement, puisqu'elles sont trop préoccupées par le roulement élevé et par le besoin de louer les unités vacantes.

Tableau n° 4 : Médiane des arriérés et créances irrécouvrables par type de marché

Type de marché	Inoccupation faible	Inoccupation modérée	Inoccupation élevée
Médiane par unité	30 \$	74 \$	107 \$

Administrateurs en retard de paiement

Depuis les débuts, notre Déclaration annuelle de renseignements demande d'indiquer le nombre d'administrateurs en retard de paiement, le cas échéant, et le montant dû combiné de tous les administrateurs. L'Agence tente graduellement d'occasionner un changement dans l'attitude des coopératives d'habitation à l'égard des administrateurs en retard. Par le passé, trop de coopératives d'habitation ne considéraient pas que les administrateurs en retard de paiement étaient troublants, en autant qu'un membre du conseil d'administration ait signé une entente relative au remboursement et qu'il s'y est engagé. Nous commençons à percevoir une nouvelle compréhension que, à l'exception des conflits d'intérêts potentiels, de tels administrateurs font preuve d'un manque d'autorité morale lorsqu'ils interviennent dans les cas de membres en retard de paiement, même si leur propre arriéré n'est pas de notoriété publique au sein de la coopérative.

En 2007, 24 % des coopératives à l'étude (117 coopératives) ont déclaré avoir un ou plusieurs administrateurs en retard de paiement pour un montant moyen de plus de 100 \$ à la fin de l'exercice financier de la coopérative. Les arriérés déclarés vont de 109 \$ dus par un seul membre du conseil jusqu'à 5 743 \$ par administrateur, et la médiane des montants dus par administrateur est de 552 \$. Le ratio médian de dépenses en arriérés et créances irrécouvrables déclarées par ces coopératives était de 1,5 %, soit 93 % de plus que la médiane du portefeuille.

En 2008, 22 % des coopératives à l'étude (108 coopératives) ont déclaré avoir au moins un administrateur en retard de ses droits d'occupation, pour des montants allant de 143 \$ à 14 773 \$ pour un seul administrateur. (Les arriérés extrêmement élevés, exceptionnels même parmi ce groupe, ont été déclarés dans une coopérative ayant beaucoup de problèmes et qui est en difficulté depuis longtemps. L'Agence a depuis formé un conseil externe qui a déjà amélioré la qualité de la gestion.) Le montant dû médian par administrateur était encore une fois de 552 \$. Soulignant l'importance du maintien du bon « ton aux échelons supérieurs », ces coopératives ont déclaré un ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables de 2 %, soit 119 % plus élevé que la médiane pour l'ensemble complet du portefeuille.

Investissements dans les installations physiques

La fierté des membres dans leur coopérative d'habitation transparait souvent dans l'apparence extérieure de la propriété et l'attrait pour les résidents potentiels. D'un autre côté, le délaissement d'une coopérative à l'égard de sa propriété, qui se reflète par le peu d'entretien, l'entretien reporté ou le défaut de remplacer des composantes du capital usées, suggère qu'elle est en difficulté financière ou qu'elle est en voie de l'être. Les coopératives peuvent négliger leurs bâtiments lorsque le marché du loyer est solide, puisque des droits en dessous du marché dans cet environnement peuvent être attrayants, même si le produit ne l'est pas. Toutefois, lorsque le marché s'affaiblit, ces coopératives ne peuvent pas facilement adopter des normes plus élevées, particulièrement si les faibles droits d'occupation ont eu pour effet d'entraîner un manque de cotisations à leur réserve de remplacement d'immobilisations.

Lorsque des coopératives se trouvant dans des marchés faibles omettent de porter attention à leur propriété, elles font alors rapidement face à des unités vacantes et à des membres moins engagés. Malheureusement, la réponse immédiate face à un marché problématique et à un nombre élevé

d'unités vacantes est trop souvent de conserver des droits d'occupation faibles en réduisant l'entretien et les remplacements d'immobilisations, exacerbant ainsi le problème.

Le diagramme n° 7 considère les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations en 2008 et 2007. Nous avons combiné ces deux types d'investissement dans les installations physiques, tout comme lors du rapport de 2007, afin d'avoir une idée plus juste de l'attention que portent les coopératives à l'égard de leur actif principal. Nous sommes heureux de constater qu'en 2008, le pourcentage des dépenses des clientes de l'Agence à leur niveau le plus bas (sous 1 000 \$ par unité par année), a diminué, tandis que la proportion au niveau plus élevé (3 000 \$ et plus), a augmenté.

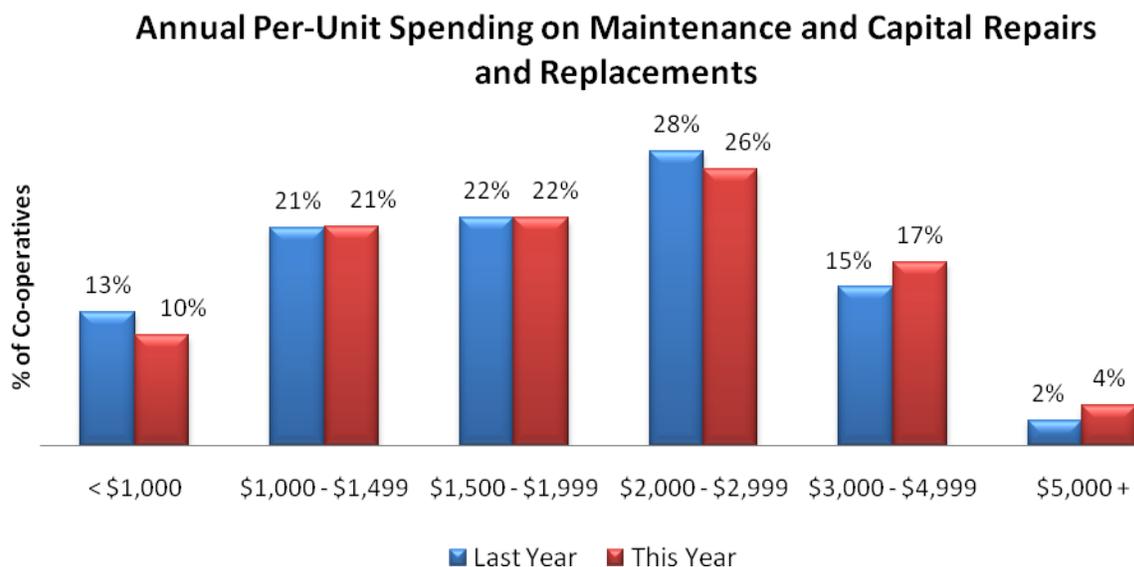


Diagramme n° 8

Le diagramme n° 9 considère les dépenses d'entretien et de réparations comme pourcentage de la valeur de remplacement assurée des bâtiments et de l'équipement de la coopérative. Nous avons choisi cette mesure puisqu'elle aide à normaliser les données provenant de divers coûts de réparation ou de construction, nous permettant ainsi de comparer les résultats d'année en année, dans l'ensemble du pays et parmi les divers types de bâtiments. Le ratio médian pour 2008 était de 1,5 %, soit un ratio légèrement inférieur qu'en 2007 (1,6 %). Tandis que les dépenses étaient plus élevées, nous attribuons la baisse de ce ratio à l'augmentation de la valeur de remplacement assurée.

Réserve de remplacement d'immobilisations

À la fin de 2008, l'âge médian pour une co-opérative d'habitation dans le portefeuille de l'Agence était de 25 années⁷. L'âge moyen des bâtiments que les coopératives possèdent est inconnu, mais est sans aucun doute plus élevé, puisque de nombreuses coopératives ont fait l'acquisition de bâtiments beaucoup plus âgés qu'elles ont rénové à leurs débuts. Sans tenir compte de leur âge précis, d'importants investissements seront nécessaires dès maintenant pour remplacer les

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

éléments usés. Comme nous l'avons fait remarquer dans notre rapport de 2007, la principale méthode utilisée dans les programmes de coopératives d'habitation pour le financement des travaux d'immobilisation est de retirer des fonds dans une réserve de remplacement d'immobilisations, accumulée grâce aux charges annuelles d'exploitation et, dans certains cas, aux transferts de surplus d'exploitation gagnés au cours de l'année. Les emprunts visant à financer des réparations sont beaucoup moins courants, probablement parce qu'un tel prêt est plus difficile à obtenir. 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 soit 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. Les deux scénarios s'appliquent parfois. Jusqu'à présent, la SCHL ne s'est pas préparée à soutenir la technique habituelle utilisée dans le secteur privé pour financer des travaux majeurs dans des immeubles : obtenir un nouvel emprunt plus important, comportant une période d'amortissement suffisamment longue, et utiliser le produit pour financer des réparations nécessaires après avoir remboursé le solde du prêt existant.

Maintenance and Capital Spending as a % of Insured Replacement Value

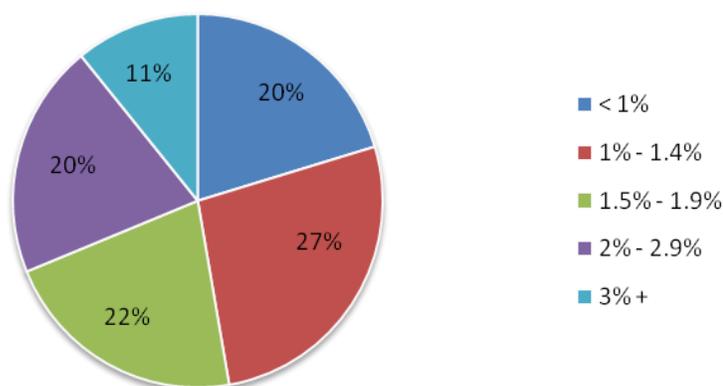


Diagramme n° 9 :

Le diagramme n° 10 présenté à la prochaine page compare la répartition des soldes de la réserve de la coopérative de 2008 et 2007. Le solde médian pour 2008 était de 3 133 \$, une augmentation de 3,5 % de la réserve de l'année précédente (3 028 \$). Étant donné l'âge du portefeuille, ce montant est loin d'être adéquat, même s'il s'agit d'un pas dans la bonne direction.

Nous sommes davantage encouragés lorsque nous observons les contributions à la réserve, une statistique relevant davantage du court terme que l'intendance de la propriété avec le temps, où nous observons une amélioration considérable par rapport à l'année 2007. La contribution

annuelle médiane par unité, y compris les contributions supplémentaires grâce aux trop-perçus, a augmenté de 18 % en 2008, soit de 954 \$ à 1 123 \$.

Comme nous l'avons fait remarquer dans notre rapport l'année dernière, nous ne pouvons avec certitude déterminer le montant qu'une co-opérative d'habitation précise devrait mettre de côté dans sa réserve de remplacement des immobilisations chaque année. Cette analyse nécessite un jugement complexe et varie en fonction de plusieurs facteurs, y compris l'âge de la coopérative, les habitudes d'entretien actuelles et passées, la durée de vie utile restante des éléments précis des bâtiments qui devront être remplacés avant le remboursement complet de l'hypothèque, les coûts probables du remplacement, et le taux de rendement possible des fonds de la réserve avec le temps, selon l'économie et les directives du programme pour les placements. Même avec une étude détaillée de la réserve, les réponses à ces questions découlent de nombreuses hypothèses et de ce fait, deviennent nécessairement spéculatives. Néanmoins, en considérant l'alternative, une détermination aléatoire, l'Agence encourage fortement ses coopératives clientes d'entreprendre des études concernant les réserves. En 2008, nous avons approuvé 28 nouveaux plans ou des plans mis à jour.

Une mesure que l'Agence désire mettre en œuvre pour améliorer notre compréhension de la justesse des réserve de remplacement d'immobilisations, le ratio de reconstitution, considère le flux net de trésorerie des entrées et sorties de la réserve. Le ratio établit deux années de contribution au fond (y compris les contributions supplémentaires provenant des surplus) sur deux années de dépenses. Bien que le ratio de reconstitution était de 1,7, le taux médian était de seulement 1,1. Au 25^e centile, le ratio était de 0,7, tandis que le 75^e centile était plus du double à 1,7.

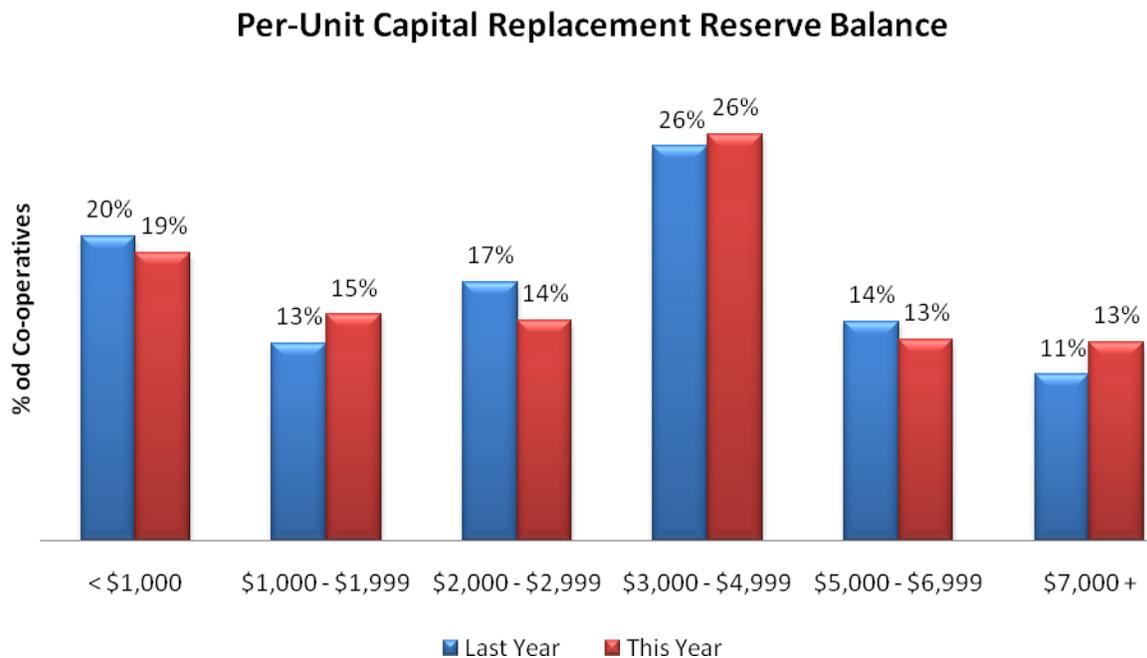


Diagramme n° 10

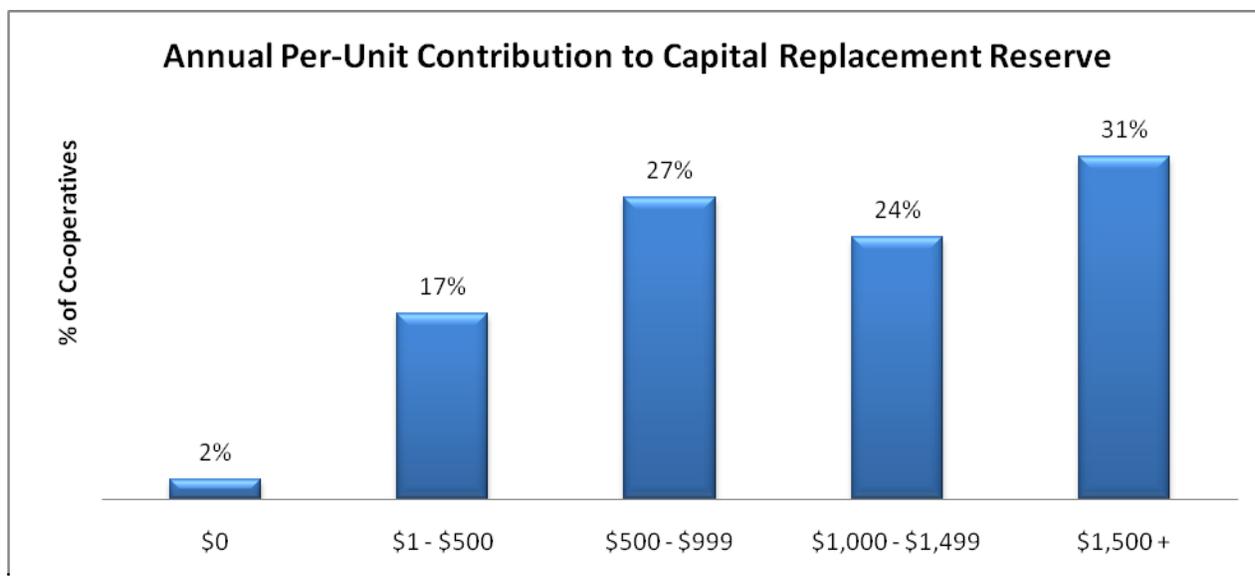


Diagramme n° 11

A priori, un faible ratio de reconstitution est un signe possible de problèmes, tandis qu'un ratio élevé suggérerait qu'une coopérative est prudente dans ses épargnes actuelles afin de pouvoir respecter ses coûts futurs. Un examen un peu plus attentif révèle qu'un ratio de reconstitution tombe sous la barre de 1,0 en raison du fait que les dépenses en immobilisations étaient trop élevées : c'était le cas pour 38 % des coopératives à l'étude qui affichaient des ratios de moins de 1,0. Inversement, un ratio de reconstitution élevé peut indiquer qu'une coopérative retarde des travaux nécessaires : nous avons constaté de faibles taux de dépenses d'immobilisations parmi 30 % des clientes qui affichaient des ratios au-dessus de 1,0. Comme dernière observation concernant les données analysées, nous avons constaté que 175 coopératives (37 %) ont versé des contributions pour deux années dans leur fond de réserve qui était moindre que le montant dépensé pour les dépenses de réparations et de remplacement d'immobilisations pour la même période. Cependant, la pratique généralisée pour les co-opératives de l'article 95 consiste au transfert des surplus d'exploitation à leur réserve de remplacement des immobilisations. Ce pourcentage serait de 64 % et constitue une preuve solide que la politique concernant les revenus d'exploitation nets a des effets positifs.

Replenishment Ratio

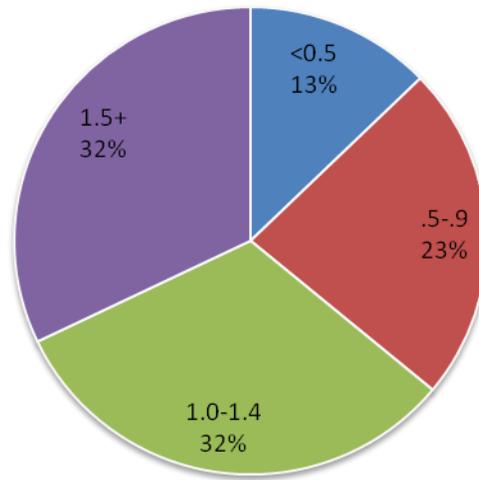


Diagramme n° 12

Coûts d'administration

Le diagramme n°13 illustre les coûts d'administration comme pourcentage de revenu en 2008 par rapport à 2007. Malgré les modifications mineures apportées à la répartition des taux de dépenses révélée dans le diagramme, le niveau médian pour 2008 est demeuré presque le même que celui de 2007 (6,2 % et 6,0 % respectivement).

Le diagramme n° 14 illustre les coûts d'administration sur une base en équivalent en dollars par unité. La médiane des données analysées a légèrement augmenté par rapport à 2007, soit de 575 \$ par année à 590 \$. Nous avons constaté l'année dernière qu'un grand nombre de clientes de l'Agence encouraient des dépenses administratives relativement élevées. Nous nous pencherons sur ce constat plus en détail au dernier chapitre relatif aux coopératives performantes.

Est-ce que les coûts d'administration sont plus élevés dans les grandes coopératives ou bénéficient-elles d'économies d'échelle? Comme le diagramme n° 15 l'illustre, en démontrant le lien entre l'administration et la taille de la coopérative, les coopératives de plus grande taille dépensent généralement plus par unité pour administrer leur exploitation, une constatation qui nous a surpris.

Administration Spending as a % of Revenue

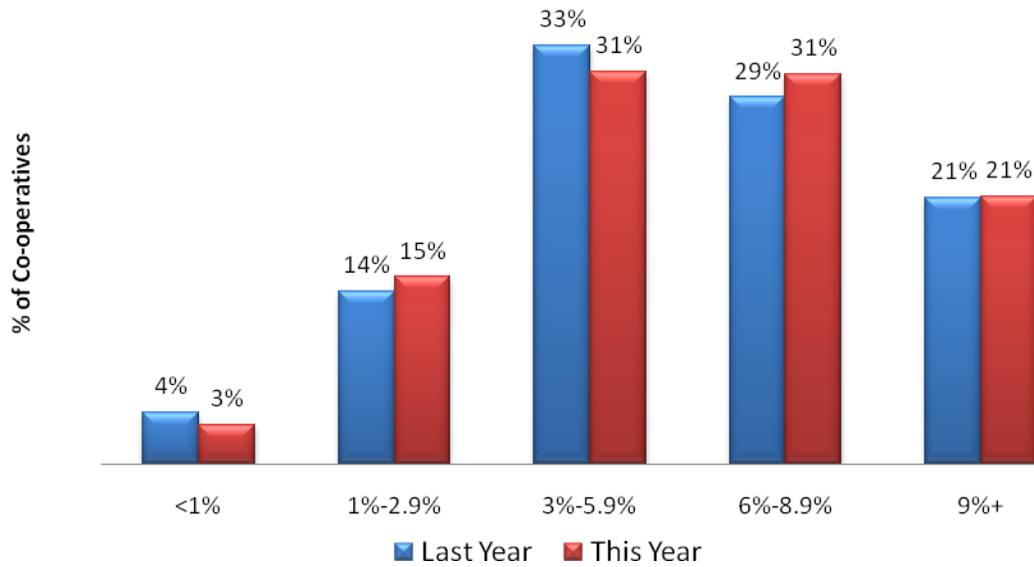


Diagramme n° 13 :

Per-Unit Annual Administration Spending

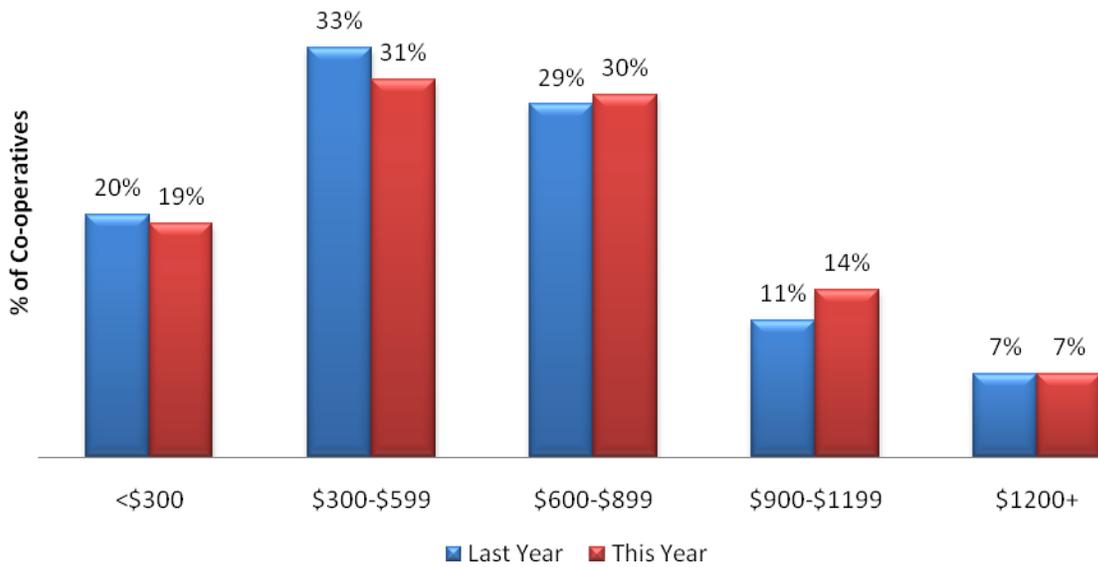


Diagramme n° 14 :

Annual Per-Unit Administration Spending by Co-op Size

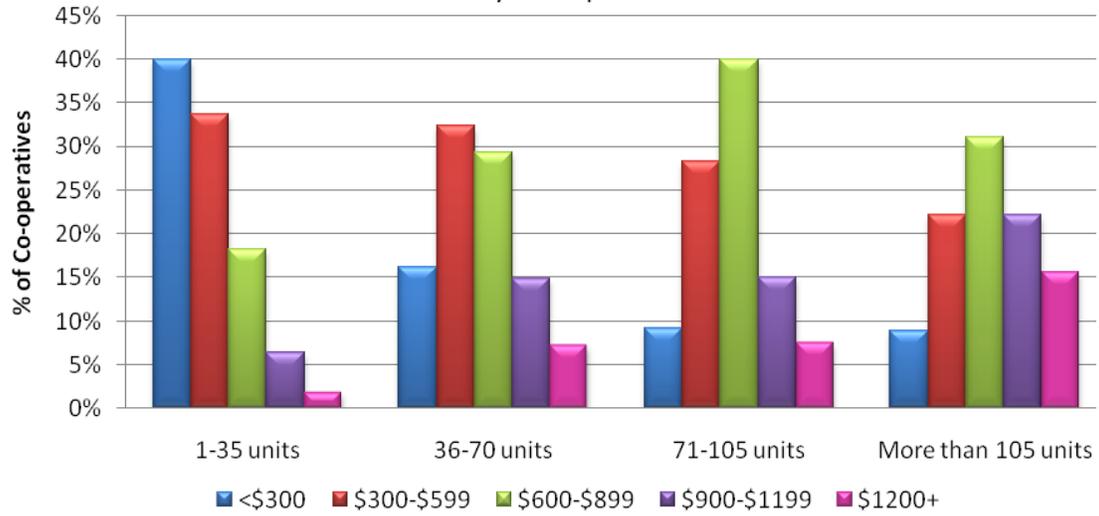


Diagramme n° 15 :

Chapitre 3 : Perspective par programme

Faits et chiffres

Une proportion fortement majoritaire des clientes de l'Agence (61 % du portefeuille et des données analysées) sont maintenant régies par le programme de co-opératives d'habitation A95 qui était en vigueur de 1979 à 1985. (Nous devons aussi noter que certaines de ces coopératives, une minorité, ont été établies dans le cadre de programmes précédents et se sont converties au programme de l'article 95.) Avec 25 %, le programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI), en vigueur de 1986 à 1991, est le deuxième plus important que l'Agence gère. Des coopératives qui ont fait l'objet d'une étude, 10 %, sont régies par le plus vieux programme (le programme de l'article 61), qui a duré de 1973 à 1978, tandis que 3 % sont régies par plus d'un de ces programmes; le reste a été financé par l'entremise de 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.]). Nous avons omis ce dernier groupe dans la majorité de nos analyses présentées dans ce chapitre : les comparaisons avec les autres programmes seraient sans intérêt, puisque l'échantillon est si petit et que le modèle économique de ces programmes est fondamentalement différent en raison du fait que tous les résidents paient un droit assujéti au revenu et que toute différence entre leurs paiements et la somme des dépenses admissibles associées aux projets est couverte par l'aide fédérale.

FAITS ET CHIFFRES PAR PROGRAMME

A61	49	10 %
A95	301	61 %
PFCH (PHI)	123	25 %
AU, SBL (Î.-P.-É.)	5	1 %
Multiple	15	3 %

N.B. : Les séries de pourcentages arrondis peuvent ne pas arriver à 100 % dans tous les cas.

Bien que la taille médiane des coopératives ne varie pas de manière significative par programme, il existe une différence notable dans la répartition des coopératives par taille. Parmi les coopératives relevant du programme PHI, 59 % sont ce que nous appelons des coopératives de taille « moyenne à petite » (36 à 70 unités). Ce pourcentage peut être comparé à 33 % pour les co-opératives de l'article 61 et à 42 % pour les coopératives de l'article 95. Seulement 21 % des coopératives établies en vertu du programme PHI ont plus de 70 unités, en comparaison à 39 % pour les coopératives sous l'article 61 et à 37 % pour les coopératives sous l'article 95.

Il est difficile de déterminer l'effet de la taille sur le succès des coopératives établies en vertu d'un programme particulier. Toutefois, nous reviendrons sur ce sujet dans la section concernant les coûts d'administration présentée ci-dessous, là où l'incidence de la taille est importante.

Profil de risque par programme

Cote de risque composite

Le chapitre précédent traitait des éléments du système d'évaluation des risques de l'Agence. Nous allons maintenant explorer le profil de risque respectif de chacun des trois principaux programmes de coopératives d'habitation. Un pourcentage presque identique des coopératives sous l'article 95 et sous le programme PHI affichait une cote de risque composite faible à la fin de 2008 (2,3 % et 2,4 % respectivement), mais les similarités s'arrêtent ici. Les programmes des articles 95 et 61 ont affiché des pourcentage similaire de coopératives dont la cote de risque était modérée (dans la partie inférieure des 40 %). 57 % des coopératives de l'article 61 et 53,5 % des

co-opératives de l'article 95 affichaient une cote élevée ou supérieure à la moyenne. Par contre, 65 % des coopératives du programme PHI affichaient une cote défavorable avec, étonnamment, 31 % de ces coopératives affichant une cote de risque élevée, par rapport à 8 % des coopératives de l'article 61 et un peu moins de 11 % des coopératives de l'article 95. Les coopératives participant à plus d'un programme n'ont pas connu un bilan particulièrement positif, possiblement en raison de la complexité inhérente de la gestion des multiples propriétés et du fait qu'il existe plus d'une série d'exigences relatives aux programmes.

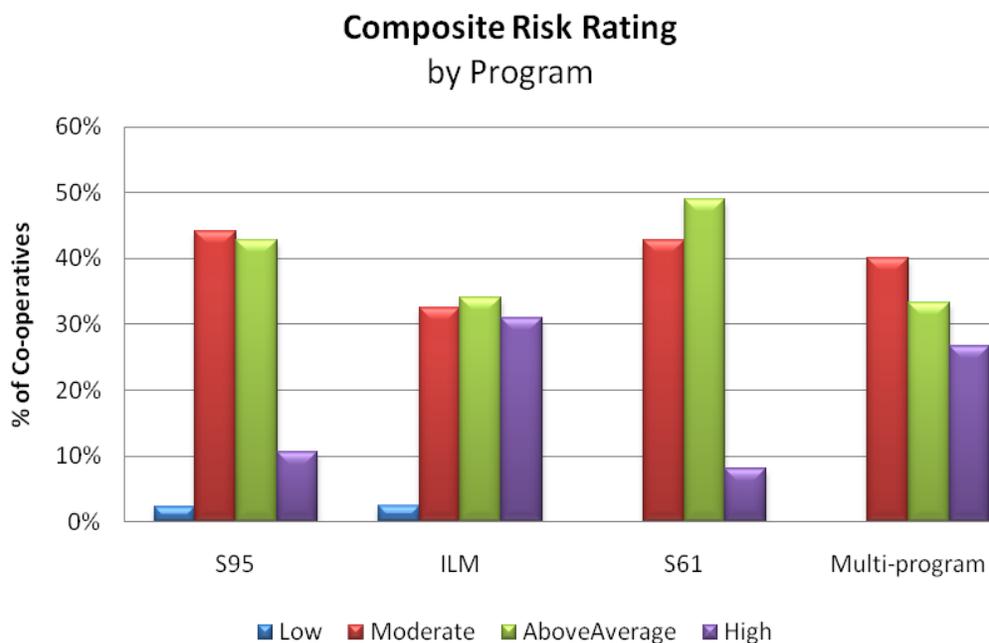


Diagramme n° 16 :

Les différentes caractéristiques de chaque programme peuvent expliquer ces cotes de risque. Le programme de l'article 61 a accordé une subvention qui permet de couvrir 10 % des coûts du projet et offre un remboursement constant sur une période de 50 ans de la SCHL pour le solde. Dans les premières années du programme, les taux d'inflation étaient très élevés et, avec le temps, les charges de service de la dette de ces coopératives ont diminué significativement en dollars constants, ce qui a entraîné des droits d'occupation de moins en moins coûteux. D'un autre côté, les coopératives ayant besoin d'un nouveau financement d'immobilisations ont connu le sérieux désavantage d'être liés par des prêts hypothécaires affichant des taux supérieurs au marché pour la grande partie de leur existence.

Le programme de l'article 95 a débuté lorsque l'inflation était une préoccupation économique principale. Au lieu de l'octroi de subventions en capital, lesquelles ne prennent pas en compte la capacité de générer un revenu qui s'accroît au rythme de l'inflation, la SCHL a mis en place un système de subventions d'exploitation. Une caractéristique particulière du programme était de mettre en lien la disponibilité de l'aide fédérale pour les ménages à faible revenu aux taux d'intérêt sur le prêt hypothécaire de la coopérative. Quelques années avant la fin de la période du programme, les taux d'intérêts décroissants à tous les renouvellements du prêt hypothécaire de

cinq années ont eu pour effet de fournir moins d'argent pour l'aide assujettie au contrôle du revenu, même après avoir pris en compte l'avantage de paiements hypothécaires moins élevés. Les coopératives sous l'article 95 ont élaboré trois approches différentes pour anticiper l'expulsion des ménages à revenu modeste pour des raisons économiques. Un grand nombre ont volontairement augmenté leur ratio droits d'occupation / revenu à 30 % ou plus du ratio minimal de 25 % du programme. Une majorité a aussi autorisé la diminution par attrition du nombre de ménages subventionnés, tandis qu'environ un quart, en extrapolant à partir du taux d'aujourd'hui, ont commencé à contribuer de manière importante à partir de leur propres revenus aux fonds disponibles pour soutenir les ménages à faible revenu. En raison de la fausse croyance selon laquelle l'augmentation des droits d'occupation aggraverait le manque de l'aide assujettie au contrôle du revenu, plusieurs coopératives ont adopté une quatrième stratégie : augmentations annuelles tout en conservant les droits d'occupation à un faible niveau non-viable. Nous suggérons que la fréquence de cette pratique est un important facteur dans la proportion des coopératives sous l'article 95 affichant des cotes de risque élevées ou supérieures à la moyenne en 2008.

Nous avons traité en profondeur de l'expérience du programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) dans notre rapport 2007. Nous avons alors constaté comme élément principal que la méthode, peu généreuse, d'établir initialement des subventions de fonctionnement et leurs ajustements avec le temps, combinée avec la nouvelle approche du programme et la récession sévère survenue très tôt lors des débuts du programme, a arrêté la croissance des perspectives économiques d'un grand nombre de coopératives régies en vertu du programme PHI. Nous ajouterons seulement que la récession actuelle et la faiblesse continue des marchés locatifs de l'Est offrent très peu d'espoir pour une amélioration prochaine du profil de risque du programme. Une région est assurément l'exception : bien qu'il semble que cela est parvenu à sa fin, la croissance solide des loyers du marché albertain au cours des dernières années a permis d'offrir une marge de manœuvre à plusieurs coopératives PHI. Cela leur permettra de maintenir une bonne position alors qu'elles tentent de répondre aux besoins de réparations qui tardent.

Indicateur de liquidité

Les coopératives sous les articles 61/95 affichaient globalement les meilleurs profils de risque et continuent de présenter les meilleurs ratios de liquidité en 2008, soit 82 % pour les coopératives sous l'article 95, et un peu moins des deux tiers des coopératives sous l'article 61 se voient attribuer une cote excellente. Il n'est pas surprenant, considérant qu'elles ont connu par le passé des difficultés, que les coopératives sous le programme PHI étaient les moins à même d'afficher des ratios de liquidités excellents (46 %) et davantage de coopératives ont affiché une cote médiocre (29 %). En revanche, seulement 4 % des co-opératives de l'article 61 et 8 % des coopératives de l'article 95 ont affiché une cote médiocre. Les clientes participant à plus d'un programme ont illustrés les défis et les coûts associés à la gestion de plusieurs propriétés en vertu de plus d'un programme : deux cinquième de ces coopératives ont obtenu une cote négative, soit passable ou médiocre.

Liquidity Indicator by Program

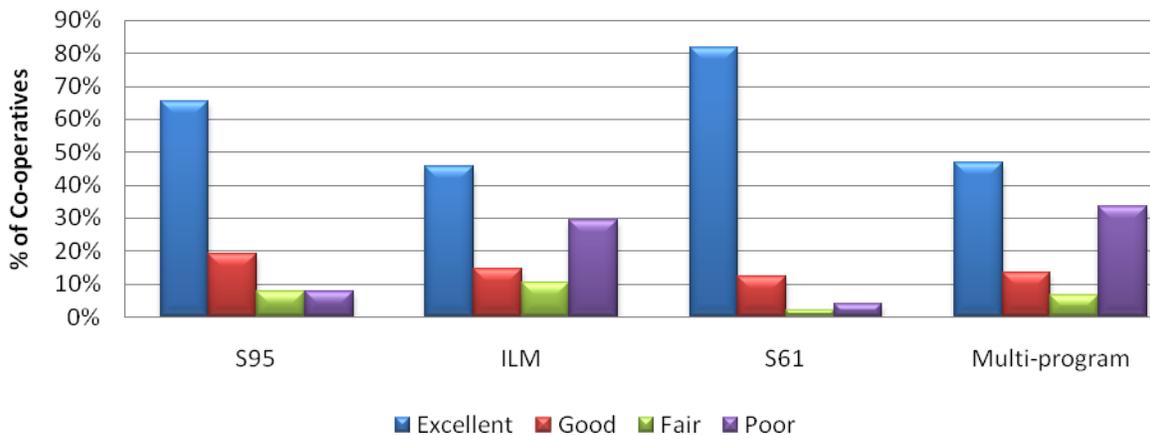


Diagramme n° 17 :

Indicateur de revenu net

Les cotes des indicateurs de revenu net renforcent notre avis selon lequel plusieurs coopératives participant au programme PHI ne passent pas outre à leurs difficultés. Moins qu'un tiers des coopératives régies par ce programme ont obtenu une cote de revenu net excellente en 2008, et près du double ont obtenu une cote de revenu net médiocre comme dans les deux anciens programmes. Les coopératives participant à plus d'un programme ont connu de meilleurs résultats, soit plus de la moitié d'entre elles ont obtenu une cote excellente, même si 27 % ont connu un résultat insatisfaisant. Un changement par rapport à l'année 2007 est survenu lorsque les plus anciennes coopératives et celles régies par le programme de l'article 95 ont déclaré la même proportion de cotes positives (75 % et 74 %).

Cote de l'état des lieux

Lors de l'analyse des coopératives qui ont affiché des cotes de propriété bonne ou passable, nous n'avons perçu que très peu d'élément permettant de distinguer les différents programmes. En revanche, nous avons constaté des différences notables par programme entre les cotes excellentes et médiocres. Aucune des co-opératives PHI n'a obtenu la cote médiocre pour leur propriété, contrairement aux résultats de 2007, et seulement 2 % des coopératives programmes de l'article 61 ont obtenu une cote excellente pour leur propriété, en comparaison à 5 % pour les coopératives de l'article 95 et à 6 % pour les coopératives PHI. Encore une fois, les résultats des coopératives qui sont régies par plus d'un programme ont été les plus près des résultats des coopératives sous le programme PHI, mais n'étaient pas aussi bons puisqu'aucune cote excellente n'a été attribuée.

Rendement d'exploitation par programme

Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation ont été pour la plupart régulières entre 2007 et 2008. Les co-opératives régies en vertu d'anciens programmes, en tant que groupe, ont connu des pertes moins importantes que celles régies par des programmes plus récents. De toutes les co-opératives régies par les

programmes de l'article 61, 37 % n'ont déclaré aucune perte pour leur exercice financier 2008, en comparaison à 27 % pour les coopératives régies par l'article 95 et à 31 % pour les coopératives PHI. À l'autre extrémité, seulement 8 % des coopératives de l'article 61 ont déclaré des pertes au-dessus de 2 % par rapport à 16 % pour les coopératives de l'article 95 et 29 % pour les coopératives PHI. Voici les pertes annuelles médianes par unité pour chaque programme :

**Tableau n° 5 : Médiane des pertes annuelles
d'inoccupation par unité**

A61	A95	PFCH (PHI)
19 \$	31 \$	51 \$

Comme l'indique les deux diagrammes à la prochaine page, ce sont les coopératives de l'article 61 qui accusent les pertes d'inoccupation les plus faibles. La médiane des pertes d'inoccupation en 2008 pour ce groupe était de 0,2 % des droits d'occupation bruts potentiels, par rapport à 0,3 % pour les co-opératives de l'article 95 et 0,5 % pour les coopératives du programme PHI. Ces résultats sont similaires à ceux de 2007, mais les résultats des coopératives du programme PHI se sont modestement améliorés.

En 2008, une majorité des coopératives sous l'article 61 (57 %) sont situées dans des marchés accusant des taux d'inoccupation d'au moins 2 % et d'au plus 3 %. Les autres coopératives de l'article 61 sont divisées dans des marchés où le taux d'inoccupation était en-dessous d'un pourcent (22 %) et des marchés ayant des taux d'inoccupation de 3 % ou plus (20 %). Seulement 2 % des coopératives de l'article 61 ont connu un rendement inférieur au marché dans lequel elles sont situées. La répartition des coopératives sous l'article 95 était peut-être plus avantageuse; 37 % des coopératives étaient situées dans des marchés ayant un faible taux d'inoccupation, 40 % dans des marchés ayant un taux d'inoccupation modéré et 23 % dans des marchés ayant un taux d'inoccupation élevé. Des coopératives sous l'article 95, 11 % d'entre elles ont connu un rendement inférieur à celui du marché.

La majorité des coopératives PHI étaient situées dans des marchés ayant des taux d'inoccupation soit faibles ou élevés; 43 % dans des marchés ayant des taux d'inoccupation faibles, 32 % dans des marchés ayant des taux d'inoccupation élevés, tandis que seulement 25 % des coopératives étaient situées dans des marchés ayant des taux d'inoccupation modérés. 15 % des coopératives PHI ont connu un rendement inférieur à celui du marché.

Vacancy Loss per Unit by Program

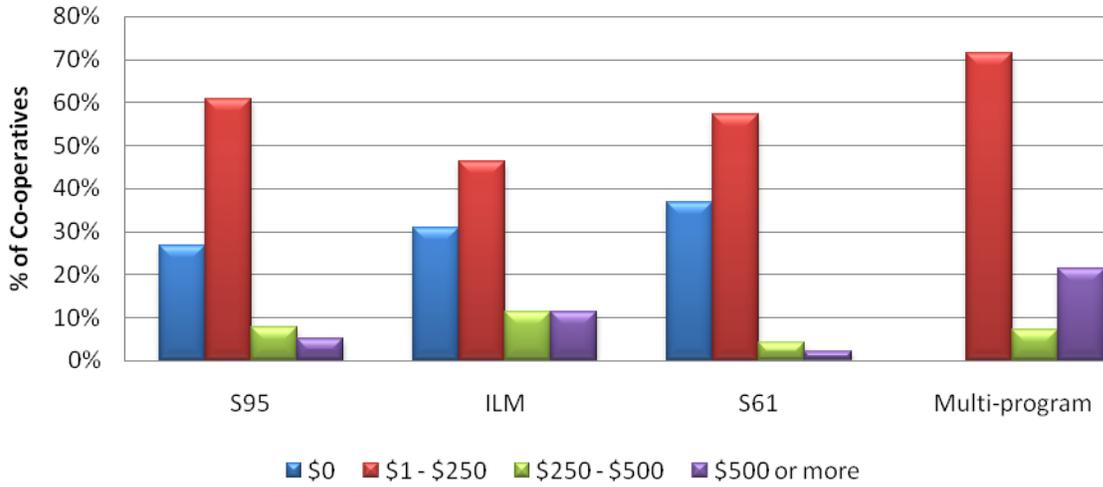


Diagramme n° 18

Vacancy Loss as % of Gross Housing Charge Potential by Program

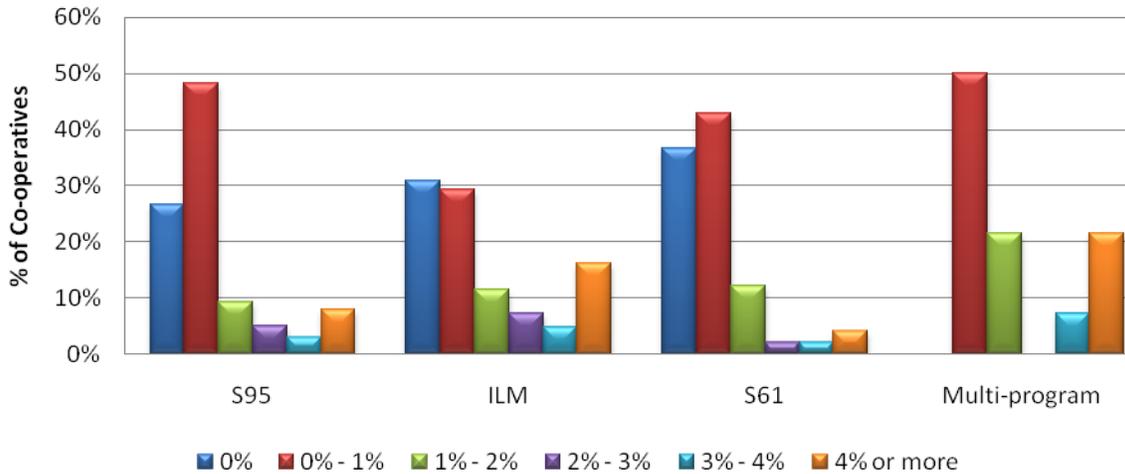


Diagramme n° 19

Arriérés et créances irrécouvrables

Le rendement inférieur du programme PHI dans le domaine des arriérés et créances irrécouvrables s'est poursuivi en 2008. Tandis que la médiane des ratios d'arriérés et de créances irrécouvrables déclarés par les coopératives sous le programme PHI représentait 1,2 % de l'ensemble des droits d'occupation exigés des occupants, la médiane pour les coopératives sous les articles 95 et 61 était significativement inférieure et représentait 0,6 % et 0,7 % respectivement. En 2007, nous avons spéculé sur les motifs qui, à notre avis, semblaient être un résultat médiocre. Après avoir effectué des analyses supplémentaires cette année, nous en sommes venu à d'autres conclusions. Nous savons maintenant, et nous expliquerons notre démarche, que les coopératives sous le programme PHI et celles régies par les programmes de l'article 95 ont des dépenses d'administration similaires. La réponse semblait plutôt se trouver dans les droits d'occupation supérieurs des coopératives régies en vertu du programme PHI et le fait qu'un grand pourcentage d'entre elles sont situées dans des marchés ayant des taux d'inoccupation élevés. Bien que nous n'affirmions pas qu'il existe un lien causal à l'effet qu'il y a une corrélation incontestable entre la position du marché dans lequel se trouve la coopérative et ses arriérés, le fait que les gestionnaires dans des marchés faibles doivent consacrer du temps pour louer des unités plutôt que de se consacrer au recouvrement peut expliquer la situation.

Arrears and Bad Debt Expense (Recovery) as % of Occupant Share of Housing Charges by Program

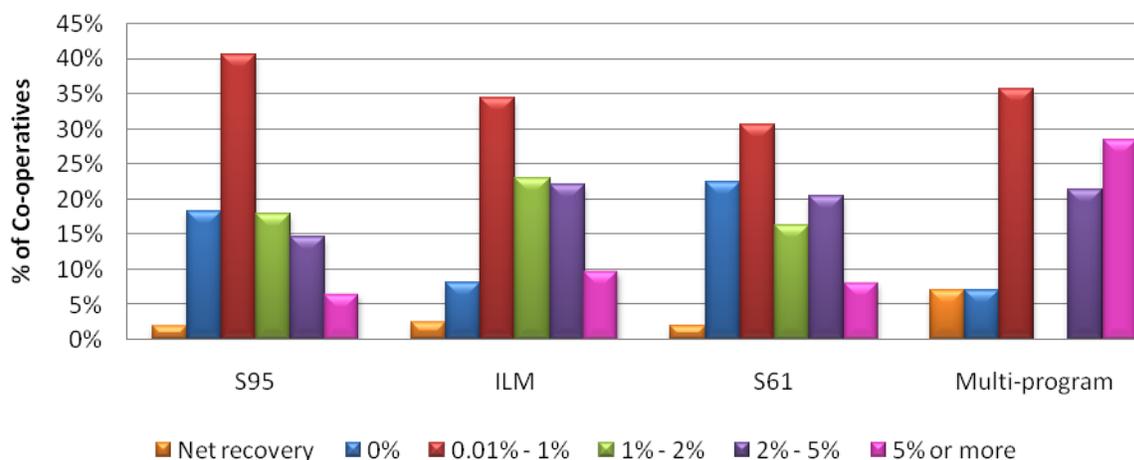


Diagramme n° 20

Réserve de remplacement d'immobilisations

Dès ses débuts, l'Agence a déterminé que l'insuffisance de réserve de remplacement d'immobilisations constitue un risque important pour le portefeuille et, de ce fait, nos gestionnaires des relations ont fait de grands efforts pour encourager leurs clientes à augmenter leurs cotisations annuelles. Nous sommes donc heureux de constater des augmentations des contributions à la réserve par unité pour tous les programmes de co-opératives entre 2007 et 2008

(consultez l'annexe D pour connaître les détails des contributions). Ces augmentations varient entre un faible 6,5 % pour les coopératives participant à plus d'un programme et un pourcentage plus élevé de 16 % pour les coopératives régies par les programmes de l'article 61.

Avec 656 \$ par unité par année, la contribution médiane à la réserve de remplacement déclarée en 2008 par les coopératives sous le programme PHI a augmenté de 12,5 % depuis 2007, mais, tout comme l'année dernière, le taux de contribution était grandement inférieur à la médiane des taux déclarés dans le cadre des anciens programmes (A27/61 : 1 268 \$; A95 : 1 297 \$⁸). Comme nous l'avions alors mentionné, les résultats sont contre-intuitifs puisqu'à un taux de 0,6 % par année du coût initial d'immobilisation du projet, les taux de contribution initiaux des coopératives sous le programme PHI étaient largement supérieurs à ceux des programmes précédents. Une partie de l'explication est certainement que leurs taux 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, et c'est ce qui semble s'être produit. Cependant, un autre facteur semble être la surreprésentation des coopératives sous le programme PHI parmi les clientes de l'Agence faisant l'objet d'un sauvetage financier : en 2008, le taux médian de contribution à la réserve pour celles-ci était inférieur à celui de la moitié des coopératives qui n'ont pas fait l'objet d'un sauvetage financier. Le fait qu'une plus grande proportion des coopératives PHI soient situées dans des marchés locatifs ayant un taux d'inoccupation élevé et que moins d'entre elles ont bénéficié de droits d'occupation inférieurs au marché est susceptible d'avoir entraîné des contraintes sur la capacité des coopératives régies par ce programme à augmenter leurs taux de contributions.

Annual Per-Unit Contribution to Capital Replacement Reserve by Program

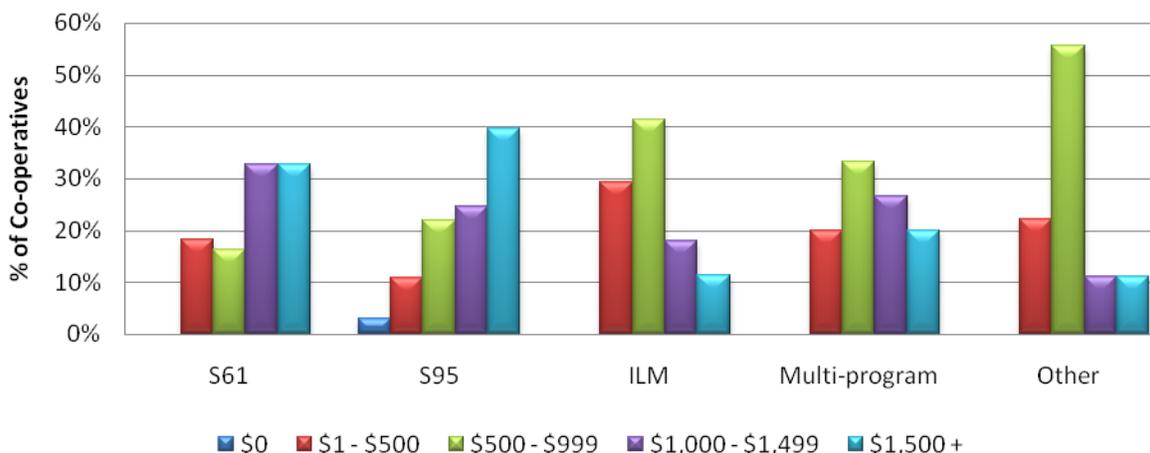


Diagramme n° 21

8. Veuillez noter que ces chiffres comprennent les contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation à la réserve de remplacement des immobilisations.

Les co-opératives régies par des programmes précédents ne sont pas tenu de modifier le montant de leur contribution à leur réserve d'une année à l'autre et, considérant la proportion des coopératives qui versent de légères contributions, il appert 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, qui a été signé il y a longtemps, sont gravement inadéquats puisqu'elles prennent l'initiative de hausser leurs contributions. Seulement 38 % des co-opératives participant au programme PHI ont déclaré des taux de contribution supérieurs à 50 \$ par unité par mois en 2008, alors que 69 % des coopératives A95 et que 70 % des coopératives A61 contribuent à un tel niveau; des taux plus élevés sont requis en raison des dépenses d'immobilisation que ces coopératives plus anciennes doivent s'attendre de rencontrer à court et moyen terme. Nous constatons aussi que les co-opératives régies par le programme de l'article 61 constituent le plus grand groupe de coopératives qui versent des contributions de plus de 100 \$ par unité chaque mois à leur réserve de remplacement des immobilisations.

Bien que nous nous sommes abstenus dans ce chapitre d'analyser le rendement de nos clientes profitant de subventions majorées, nous ne pouvons faire abstraction de l'observation selon laquelle la contribution médiane à la réserve de remplacement d'immobilisations pour ces coopératives (760 \$ par année) est inférieure à tous, à l'exception de la médiane pour le programme PHI, ou qu'elle a augmenté de moins d'un pourcent par rapport à 2007.

Investissements dans les installations physiques

Le diagramme suivant présente une comparaison du taux d'investissement dans les installations physiques, sous forme de dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations parmi les programmes.

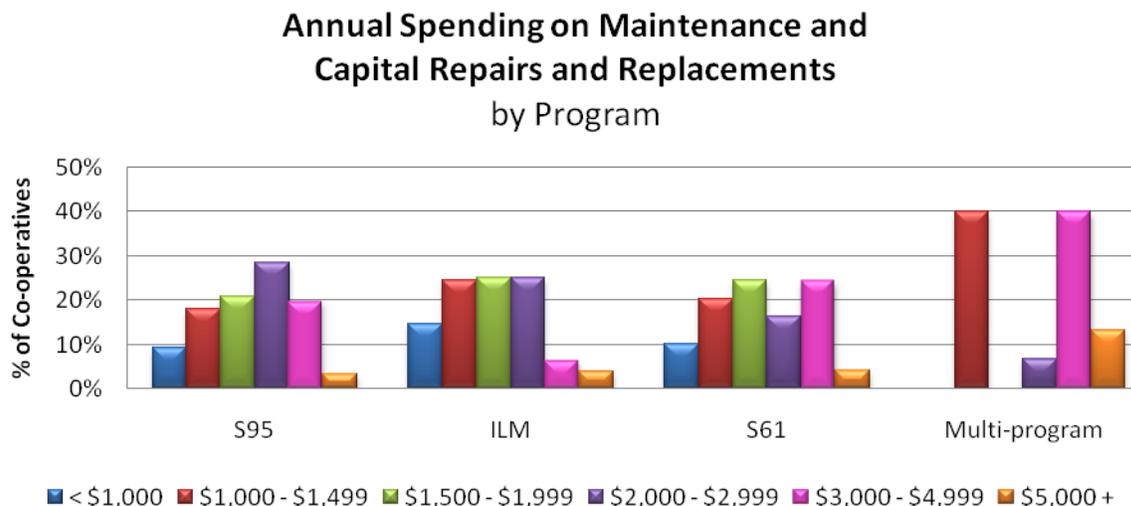


Diagramme n° 22 :

Les coopératives dans le cadre des anciens programmes ont dépensé davantage sur leurs bâtiments en tant que groupe principalement en raison des différences dans les dépenses en immobilisations. À l'exception d'un segment important des co-opératives régies par le programme de l'article 61 qui a effectué davantage de dépenses d'entretiens que tout autre groupe, les

dépenses d'entretien pour tous les programmes ont chuté pour atteindre des intervalles quartiles très restreintes.

Coûts d'administration

Le tableau ci-dessous et le diagramme n° 23 présenté à la page suivante illustrent d'importantes différences entre les coûts d'administration annuels dans les trois principaux programmes administrés par l'Agence.

**Tableau n° 6 : Médiane des dépenses administratives (unité / an)
par programme**

Programme	A27/61	A95	PHI
Coût médian	422 \$	585 \$	605 \$

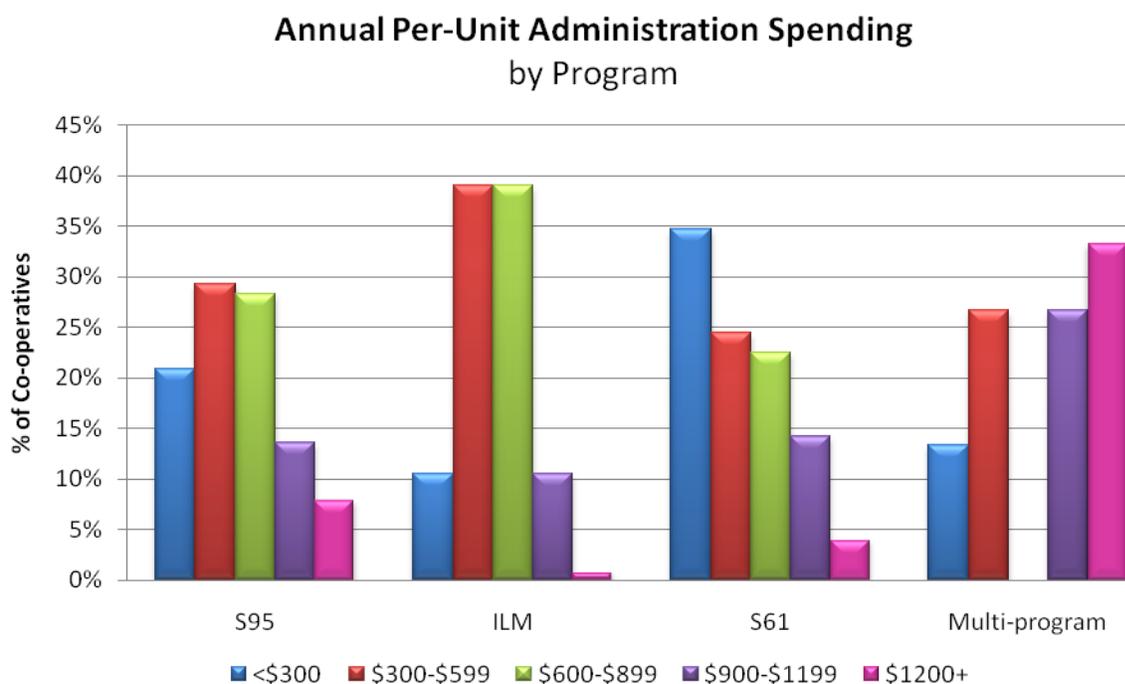


Diagramme n° 23

Notre analyse suggère que le lien apparent entre le programme et les coûts d'administration est en fait accidentel et peut être expliqué par deux autres facteurs qui varient aussi par programme : la taille de la coopérative et le modèle de gestion utilisé.

Les médianes présentées dans le tableau ci-dessous démontrent l'importance de la taille de la coopérative par rapport aux coûts administratifs. Il semblerait à priori que les coopératives plus grandes ne peuvent pas bénéficier d'économies d'échelle, mais doivent plutôt supporter des coûts plus élevés associés à leur plus grande complexité. Un examen un peu plus attentif révèle que ces augmentations de coûts diminuent proportionnellement d'un groupe à l'autre. Les coûts

d'administration par unité pour les coopératives de taille moyenne à petite était 58 % plus élevés que ceux pour les coopératives de petite taille. Entre les coopératives de taille moyenne à petite et celles de taille moyenne à grande, la différence était de seulement 19 % et, pour les coopératives de taille moyenne à grande et celles de grande taille était de seulement 8 %.

Tableau n° 7 : Médiane des dépenses d'administration (unité / an) selon la taille des coopératives

Taille	Petite	Moyenne à petite	Moyenne à grande	Grande
Coût médian	396 \$	624 \$	744 \$	804 \$

Pour ce qui est du type de gestion, les coopératives ayant peu ou aucun employé (coopératives administrées par des bénévoles ou comptable rémunéré seulement) déclarent inévitablement des coûts d'administration inférieurs (lorsque « coûts d'administration » est interprété littéralement). Cette approche de gestion était plus populaire auprès des coopératives dans le cadre des premiers programmes, alors qu'elles ont adopté cette approche avant que les désavantages n'apparaissent et, dans plusieurs cas, elles y adhèrent toujours. 31 % des coopératives de l'article 61 ont déclaré des coûts faibles ou inexistantes en ce qui a trait aux employés, par rapport à 23 % pour les coopératives de l'article 95 et 12 % pour les coopératives PHI. Pour ce qui est des coûts pour les coopératives PHI, 78 % d'entre elles ont connu des dépenses d'administration entre 25 \$ et 75 \$ par unité par mois, par rapport à 58 % des coopératives de l'article 95 et 47 % des clientes de l'article 61. La médiane pour les coopératives sous le programme PHI est plus élevée, et puisqu'elles sont de plus grande taille (la moitié ont de 36 à 105 unités), elles ont généralement besoin des services d'un personnel rémunéré ou d'une entreprise de gestion, lesquels coûtent entre 25 \$ et 75 \$ par unité par mois. De plus, une plus grande proportion des coopératives font l'objet d'un sauvetage financier. Selon notre expérience, il est pratiquement impossible pour une coopérative qui n'a pas une entreprise de gestion rémunérée de gérer avec succès un plan de sauvetage financier. Les coopératives qui n'ont pas d'entreprise de gestion rémunérée lorsqu'elles éprouvent des difficultés voient ce statut modifié au moment où elles parviennent à obtenir un plan de sauvetage financier.

Chapitre 4 : Perspectives régionales

Faits et chiffres

Un peu plus de la moitié (54 %) du portefeuille de l'Agence se situe en Ontario et le reste est distribué parmi la Colombie-Britannique (34 %), l'Alberta (10 %) et l'Île-du-Prince-Édouard (2 %). La répartition des données analysées pour ce rapport est identique à ces proportions, et l'ensemble plus petit de données qui a été analysé pour le présent chapitre est presque identique; l'exclusion des données pour le programme de logement pour Autochtones en milieu urbain et sans but lucratif (Î.-P.-É.) a modifié quelque peu cette proportion. (Les coopératives régies par ces programmes offrent uniquement un loyer proportionné au revenu et sont soustraites à la conjoncture du marché.)

FAITS ET CHIFFRES PAR RÉGION		
Alberta	49	10 %
C.-B.	171	35 %
Ontario	260	53 %
Î.-P.-É.	7	1 %

Taux d'inoccupation du marché

Nous traiterons dans ce chapitre de la conjoncture du marché d'une région à l'autre, qui, en raison de son incidence sur la capacité d'une coopérative à louer ses unités, est un facteur déterminant de son rendement économique. Afin de préciser davantage notre analyse, nous avons divisé les résultats de 2008 par sous-région de chaque province :

- Alb. Edmonton
- Alb. Calgary
- Alb. Autre
- C.-B. Victoria
- C.-B. Vancouver
- C.-B. Autre
- ON Toronto
- ON Région du Grand Toronto : Durham, York, Peel, Halton
- ON Ottawa : Ottawa, Prescott-Russell
- ON Nord : Thunder Bay, Grand Sudbury, Cochrane, Nipissing
- ON Sud-ouest : Windsor et les alentours, London et les alentours, Chatham-Kent, Lambton
- ON « Horseshoe » Ouest : Hamilton, St. Catharines-Niagara, Kitchener-Waterloo, Guelph, Brant
- ON Centre est : la grande zone géographique englobant Kingston, Peterborough, Leeds-Grenville, Frontenac, Hastings, Simcoe, Dufferin, Grey, Keswick et Jackson's Point
- Î.-P.-É.

En se référant aux données présentées dans les rapports sur le marché locatif de la SCHL et en les pondérant afin de refléter les diverses unités des clientes de l'Agence dans le secteur, nous

9. Le taux d'inoccupation du marché obtenu des données présentées dans le rapport sur le marché locatif de la SCHL représente une moyenne pondérée du taux d'inoccupation local des habitations et des maisons en rangée selon le ratio d'habitation et de maisons en rangée des clientes de l'Agence dans cette zone de marché. Si aucun taux d'inoccupation pour les maisons en rangée n'est disponible de la SCHL, le taux d'inoccupation des habitations de type appartement sera alors utilisé pour ces deux taux. Les unités qui ne sont pas des habitations de type

avons ensuite attribué chaque sous-région à l'une des trois classes selon la solidité de son marché locatif : faible taux d'inoccupation (moyenne de 2 années ajustée selon le taux d'inoccupation du marché en-dessous de 1 %); taux d'inoccupation modéré (moyenne de 2 années ajustée selon le taux d'inoccupation du marché entre 1 % et 3 %) et taux d'inoccupation élevé (moyenne du taux d'inoccupation de 3 % ou plus). Le tableau ci-dessous illustre la répartition des marchés dans lesquels se trouvent des co-opératives clientes de l'Agence.

Tableau n° 8 : Taux d'inoccupation du marché par type de marché

Taux d'inoccupation du marché* (Moyenne de 2 années)	Taux d'inoccupation faible Marchés	Taux d'inoccupation modéré Marchés	Taux d'inoccupation du marché élevé
C.-B. Vancouver métropolitain	0,9		
C.-B. Victoria	0,4		
C.-B. Autre		1,2	
Alb. Calgary		2,3	
Alb. Edmonton		2,5	
Alb. Autre	0,7		
ON Centre est		2,6	
ON Région du Grand Toronto**			3,0
ON « Horseshoe » Ouest :			3,5
ON Ottawa :		2,6	
ON Nord :			4,1
ON Sud-ouest :			7,2
ON Toronto		2,6	
Î.-P.-É.		2,7	

Tableau n° 9 : Pertes d'inoccupation des coopératives comparativement au taux d'inoccupation du marché

	Taux d'inoccupation faible Marchés	Taux d'inoccupation modéré Marchés	Taux d'inoccupation du marché élevé
2007			
Répartition des coopératives	171	186	120
Pertes d'inoccupation moyennes des coopératives	0,4	1,8	2,7
Taux d'inoccupation moyen du marché*	0,9	2,8	4,3

appartement ou des maisons en rangée ont été exclues du système de pondération. 17 coopératives sont situées dans les marchés pour lesquels la SCHL n'a fourni aucune donnée; ces coopératives sont donc exclues de nos calculs.

Juin 2008			
Répartition des coopératives	174	181	115
Pertes d'inoccupation moyennes des coopératives	0,5	1,8	2,4
Taux d'inoccupation moyen du marché*	0,7	2,3	4,0

*comme il a été mentionné, le taux est ajusté pour refléter les unités du portefeuille de l'Agence dans la sous-région

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

Enfin, nous avons déterminé la moyenne des pertes d'inoccupation des coopératives pour chaque sous-région et nous l'avons comparée à la moyenne ajustée du taux d'inoccupation du marché. Le tableau 9 à la page précédente présente les résultats. Les résultats ont révélé que, collectivement, les clientes de l'Agence de chaque classe de marché (taux d'inoccupation faible, modéré ou élevé) ont connu un meilleur rendement que le marché tant en 2007 qu'en 2008, et même dans une plus grande mesure à la première année dans les marchés où il y a un taux d'inoccupation faible ou modéré.

Les diagrammes 24 et 25 présentent de plus amples renseignements sur le rendement du marché des clientes de l'Agence. Au niveau général du portefeuille, la grande majorité des clientes ont connu un rendement aussi satisfaisant ou supérieur que celui du marché environnant, mais il existe de grands écarts d'une région à l'autre. L'Alberta est la province qui présente la plus haute proportion de co-opératives connaissant de pertes d'inoccupation inférieures à celles du marché et la plus faible proportion de coopératives ayant des pertes d'inoccupation supérieures au marché. Les coopératives de la Colombie-Britannique, dont la grande majorité d'entre elles sont situées dans des marchés affichant un taux d'inoccupation faible, ont connu un meilleur rendement que le marché moins de fois que celles en Ontario. D'un autre côté, un plus grand ratio de coopératives de l'Ontario ont connu un rendement inférieur à celui du marché. Les coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard suivent de près celles de l'Ontario en ce qui a trait à leur rendement supérieur au marché (33 %; 39 %) et seulement un sixième d'entre elles ont connu un rendement inférieur (la portion des coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard dans les données analysées est très faible et ces résultats peuvent varier grandement d'une année à l'autre). Il est important de garder à l'esprit que les co-opératives ont un avantage dans les marchés ayant des taux d'inoccupation moyen ou élevé puisque ces unités pour lesquelles les occupants reçoivent une aide assujettie en fonction du revenu n'est jamais vacantes, à moins que la coopérative désire effectuer des remises à neuf. Nous constatons aussi qu'un meilleur rendement dans un marché ayant un taux d'inoccupation faible est un défi.

Vacancy Losses Compared to Market Vacancy Rates by Province

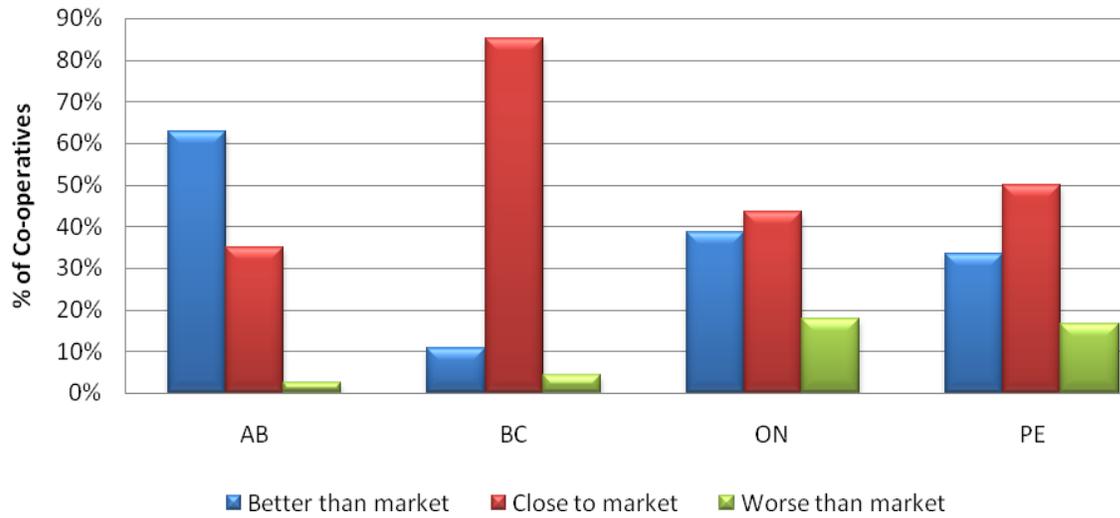


Diagramme n° 24 :

Market Performance Distribution

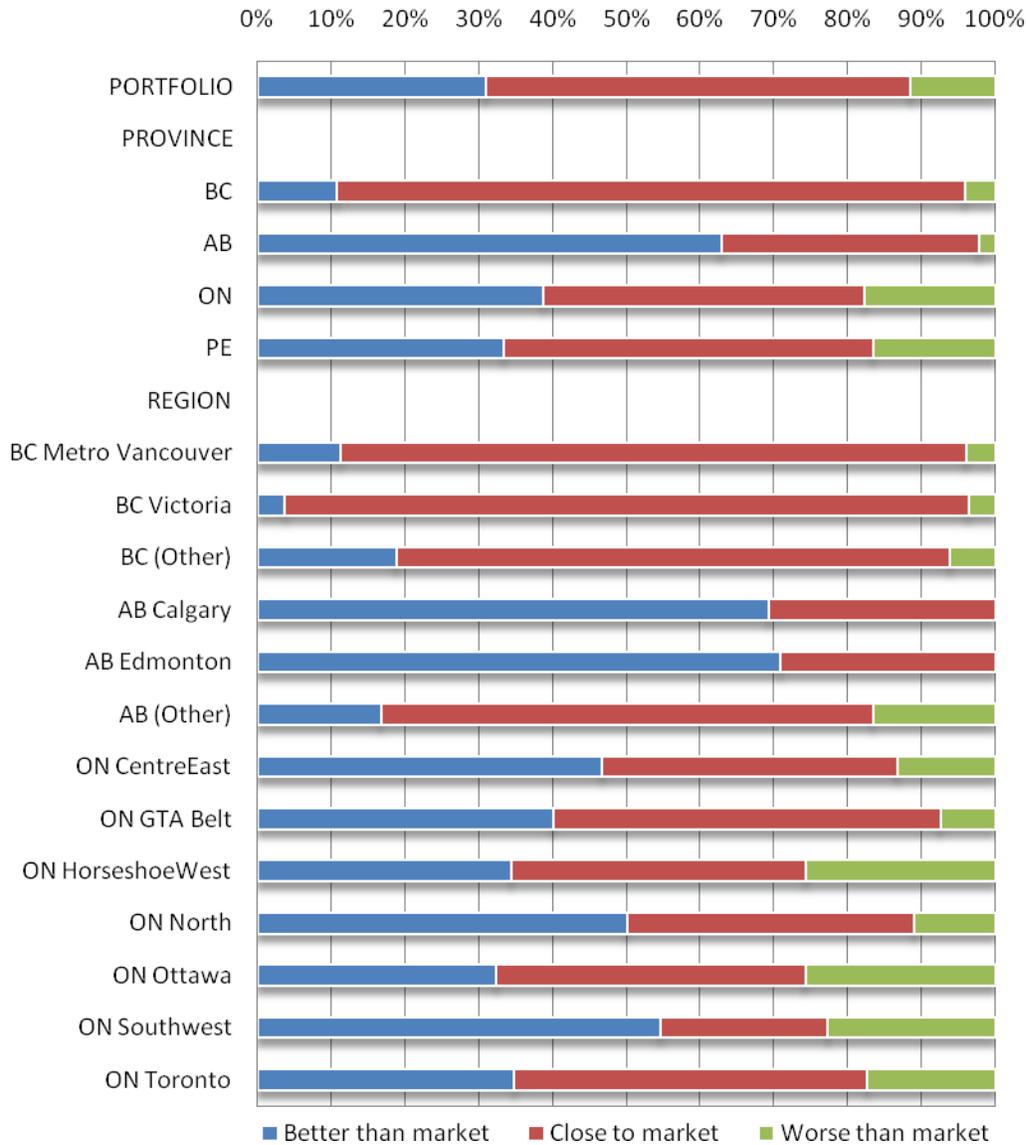


Diagramme n° 25 :

Profil de risque par province

Cote de risque composite

Il est tout autant frappant de constater les différences dans le profil de risque régional dans l'ensemble du portefeuille de l'Agence que celles entre les programmes. Tout comme en 2007, l'Île-du-Prince-Édouard a offert le pire profil, puisque 70 % des données analysées détenaient une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée en date du 15 janvier 2009. La proportion des co-opératives détenant une cote modérée a augmenté de 20 % en 2007 à 30 % en

2008 tandis que le nombre de coopératives détenant une cote élevée a augmenté dans la même mesure.

L'Ontario a connu le deuxième plus faible profil, puisque 21 % des coopératives détenaient une cote élevée et 35 % détenaient une cote supérieure à la moyenne, des résultats similaires à ceux de 2007. Avec seulement 44 % de ses coopératives affichant une cote de risque faible ou modérée, l'Ontario a aussi été surpassée par deux autres provinces à ce chapitre. Nous traiterons rapidement des effets du marché locatif de l'Ontario sur le fonctionnement de nos clientes.

La Colombie-Britannique a connu la plus faible proportion des coopératives détenant une cote de risque élevée en 2008 (l'Alberta était dans cette position l'année dernière), avec 9 % et l'Alberta suit avec 12 %. Outre les facteurs qui seront examinés dans le présent chapitre, les marchés locatifs de ces deux provinces (toujours solides en 2008 malgré un certain déclin de l'Alberta) sont des facteurs importants de ce résultat. La Colombie-Britannique a néanmoins connu une plus grande proportion de coopératives détenant une cote supérieure à la moyenne que l'Ontario ou l'Alberta (40 %).

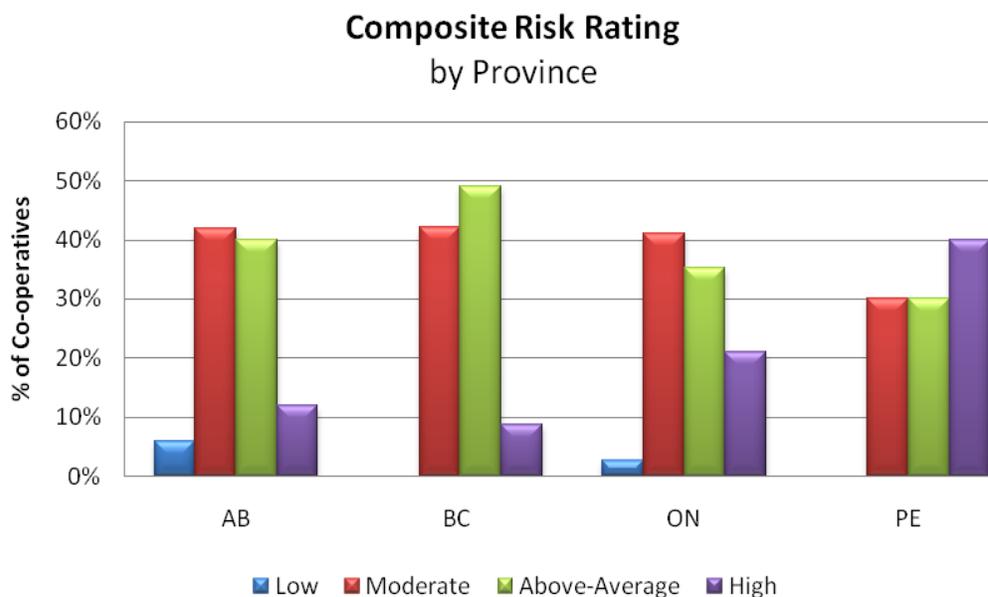


Diagramme n° 26

Rendement d'exploitation par province

Pertes d'inoccupation

Nous avons traité au début du présent chapitre des pertes d'inoccupation par rapport aux taux d'inoccupation du marché. Nous traiterons maintenant de la répartition des pertes d'inoccupation pour chaque province. Les pertes ont été mesurées en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles des coopératives (tels que définis au chapitre 2). Avec cette mesure, les coopératives de trois provinces sur quatre ont amélioré leur rendement médian de 2007 à 2008. En Alberta, les pertes médianes comme pourcentage des droits d'occupation bruts possibles ont diminué de 0,3 % à 0,2 %, et de 0,2 % à 0,1 % pour la Colombie-Britannique. L'Île-du-Prince-Édouard a

affiché la plus impressionnante réussite puisque la médiane de 0,4 % en 2007 a atteint 0 % en 2008. En revanche, les coopératives de l'Ontario ont déclaré des pertes médianes de 0,7 %. Cette province a aussi connu la proportion la plus élevée de coopératives ayant des pertes d'inoccupation de 4 % et plus. La surreprésentation de l'Î.-P.-É. parmi les co-opératives affichant des pertes d'inoccupation élevée reflète la très petite taille moyenne des coopératives qui ont fait l'objet de notre analyse. Dans une coopérative de petite taille, une seule unité inoccupée engendre un pourcentage élevé d'unités vacantes.

**Vacancy Loss as % of Gross Housing Charge Potential
by Province**

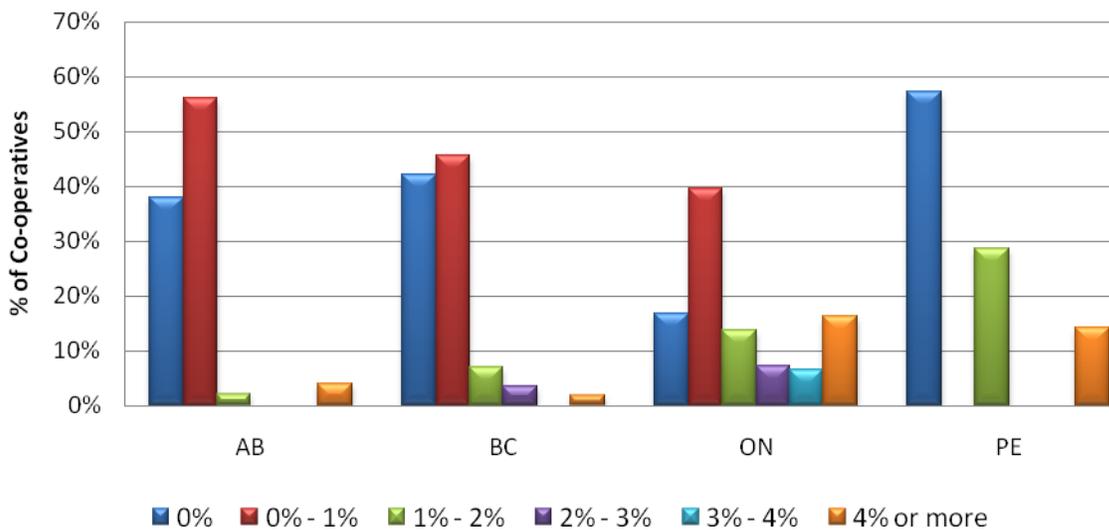


Diagramme n° 27

Arriérés et créances irrécouvrables

Comme l'indique le diagramme n° 28 à la prochaine page, nous avons 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. Tout comme en 2007, l'Île-du-Prince-Édouard présentait une proportion supérieure de coopératives totalement dépourvues de créances irrécouvrables. Une proportion importante des coopératives de petite taille dans cette province ont toutefois consigné des taux de 5 % ou plus. La Colombie-Britannique a encore connu une médiane de 0,4 %. L'Alberta comptait pour sa part le deuxième ratio le plus faible avec 0,6 %, ce qui représente une légère amélioration par rapport à 2007 (0,7 %). La médiane en Ontario doublait le résultat albertain (1,3 %) et, comme en 2007, présentait la proportion la plus élevée dans toutes les catégories avec un ratio supérieur à 1 %.

Investissements dans les installations physiques

Les taux 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 2008. L'Ontario a consigné le taux médian de dépenses le plus élevé, soit 2 023 \$

par unité par année¹⁰. Le taux médian de l'Alberta était le plus faible, soit 1 489 \$. Les taux médians de la Colombie-Britannique et de l'Île-du-Prince-Édouard se situaient entre les deux extrêmes, soit respectivement 1 971 \$ et 1 560 \$. Cela représentait un investissement considérablement plus élevé pour la Colombie-Britannique, soit une augmentation par rapport au taux de 2007 (1 716 \$).

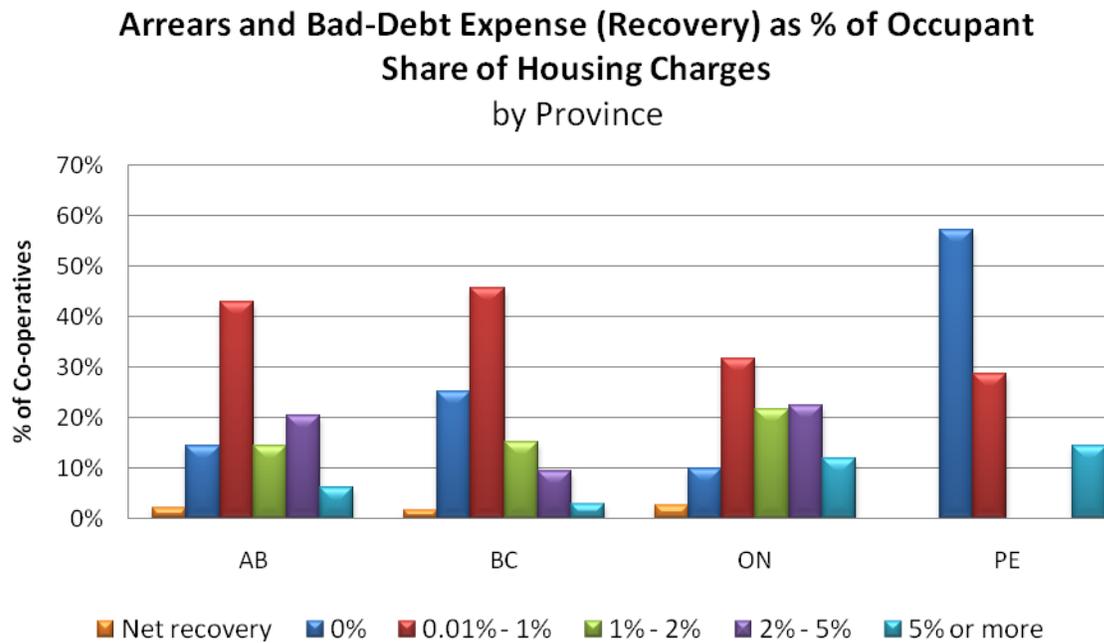


Diagramme n° 28

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

Annual Per-Unit Spending on Maintenance and Capital Repairs and Replacements by Province

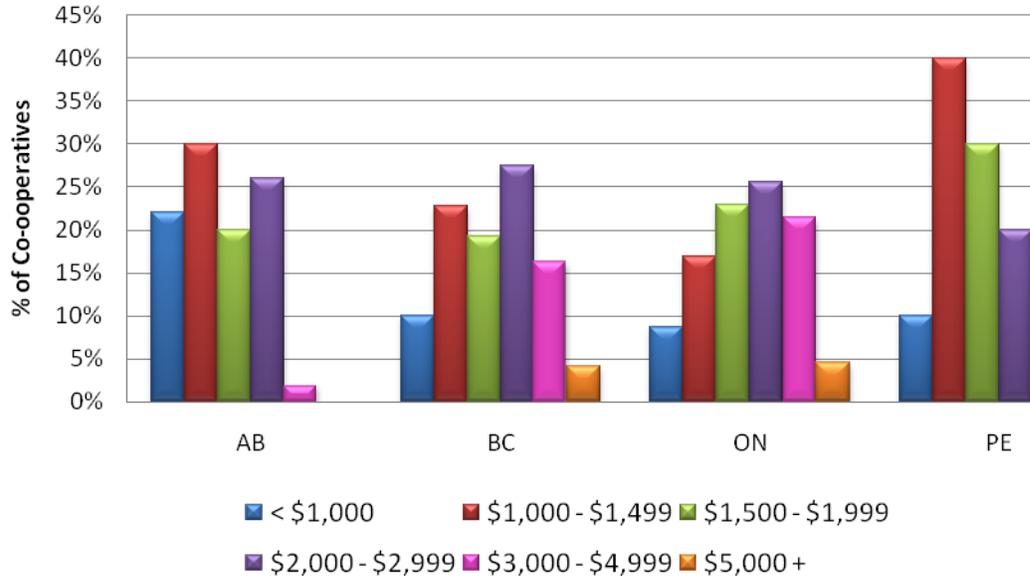


Diagramme n° 29

Réserve de remplacement d'immobilisations

Nous avons observé d'importantes différences entre le taux médian de contribution à la réserve de remplacement des immobilisations (y compris les contributions supplémentaires) d'une province à l'autre. Les taux médians signalés étaient similaires à 94 \$ par unité par mois pour la Colombie-Britannique et 97 \$ pour l'Ontario. L'Alberta et plus particulièrement l'Île-du-Prince-Édouard ont affiché des contributions beaucoup plus inférieures avec respectivement 78 \$ et 34 \$. Un nombre inquiétant de 20 % des co-opératives de l'Île-du-Prince-Édouard ont contribué moins que 25 \$ par unité et un autre 50 % ont contribué moins de 42 \$. Ces faibles taux reflètent la forte proportion des coopératives profitant de subventions majorées de notre portefeuille de l'Île-du-Prince-Édouard. Des coopératives de l'Alberta, 12 % d'entre elles n'ont effectué aucune contribution en 2008, ou ont payé moins de 25 \$ par unité par mois. À l'extrémité supérieure, la Colombie-Britannique mène avec 70 % des coopératives contribuant pour 50 \$ ou plus par unité par mois. L'Ontario suit avec 60 % des coopératives contribuant à ce niveau et vient ensuite l'Alberta avec 48 %. Seulement 20 % des coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard ont contribué pour au moins 75 \$ par unité par mois.

**Annual Per-Unit Contribution to
Capital Replacement Reserve
by Province**

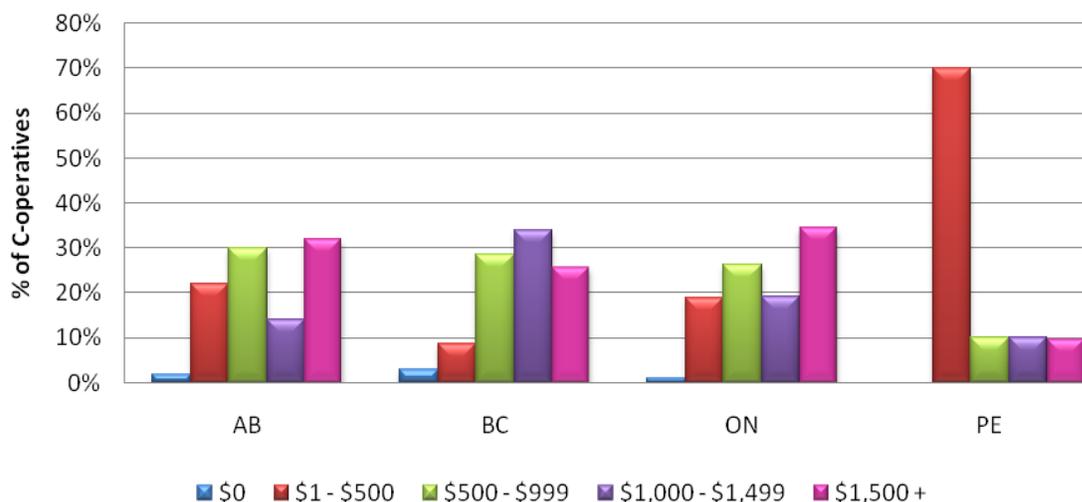


Diagramme n° 30

Coûts d'administration

Comme l'indique le diagramme n° 31, il existait des différences marquées entre les dépenses administratives annuelles d'une province à l'autre. La médiane variait entre 386 \$ par unité en Alberta à 810 \$ en Ontario. L'Île-du-Prince-Édouard (716 \$) était la deuxième et la Colombie-Britannique suivait l'Alberta avec 396 \$ par unité par année. Ces différences paraissent liées de très près au modèle de gestion choisi dans chaque région, un point qui sera détaillé dans le

présent rapport. La taille moyenne des coopératives et, dans une moindre mesure le programme, ont aussi une incidence sur ces coûts.

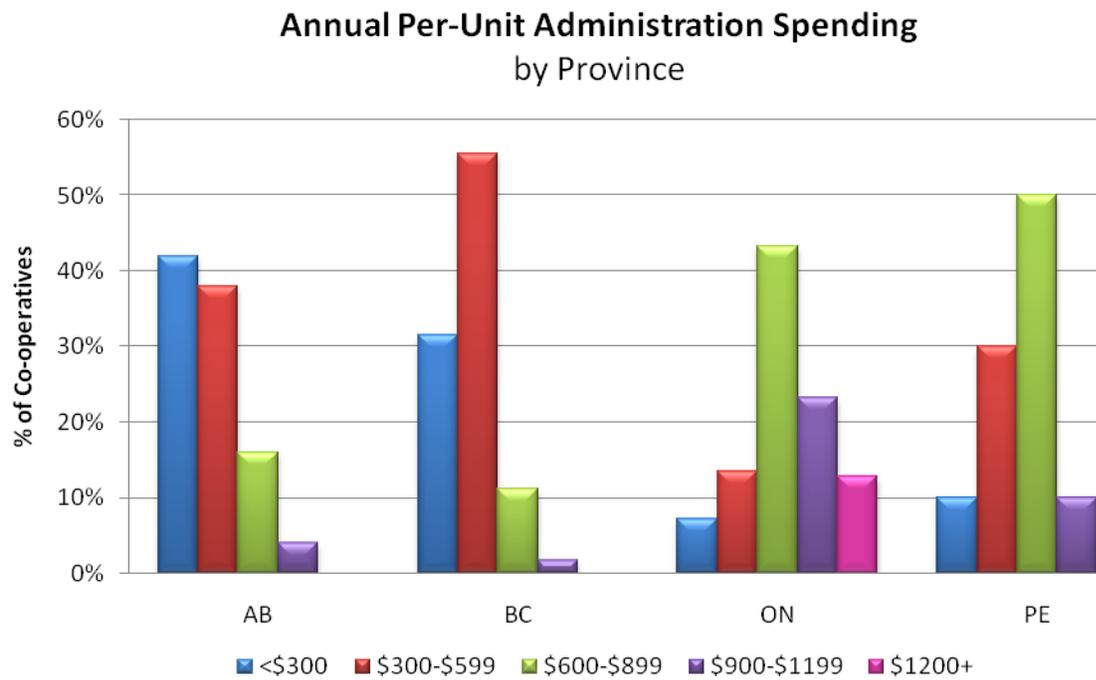


Diagramme n° 31

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.

43 % des coopératives qui ont fait l'objet de notre analyse comptent sur un personnel rémunéré et 37 % des coopératives engagent une entreprise de gestion immobilière. Les coopératives administrées par des bénévoles représentent 7 % et près du double exploitent et gèrent leurs propriétés en comptant seulement sur un comptable. Le recours aux entreprises de gestion immobilière a gagné un peu de popularité depuis 2007, représentant alors 35 % des coopératives à l'étude.

FAITS ET CHIFFRES PAR MODÈLE DE GESTION

Personnel rémunéré	212	43 %
Entreprise de gestion	183	37 %
Comptable rémunéré seulement	66	13 %
Bénévoles seulement	36	7 %

Management Models in Housing Co-operatives

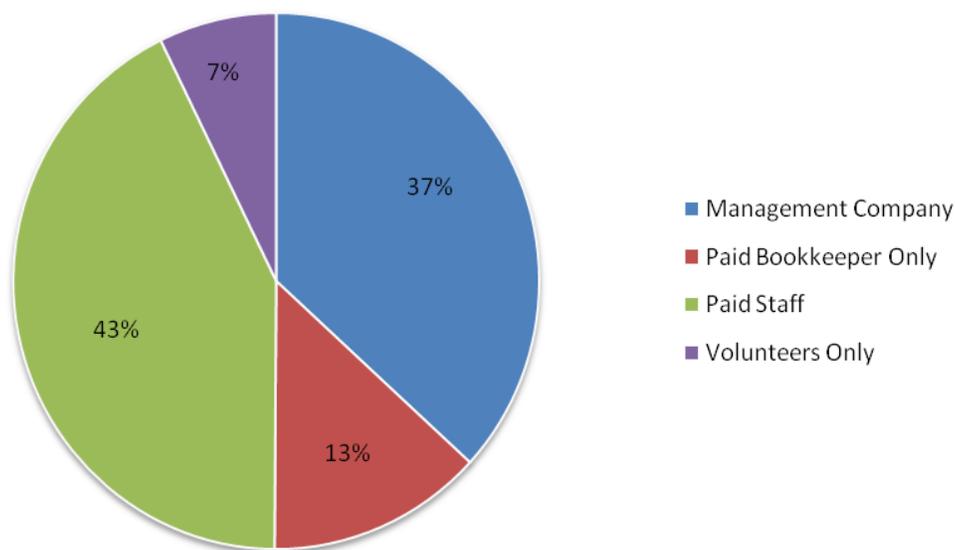


Diagramme n° 32

Les coopératives prennent en considération plusieurs facteurs pour prendre leur décision concernant leur modèle de gestion. Comme le suggèrent les diagrammes n° 33 et 34 à la

prochaine page, la taille de la coopérative semble est un facteur déterminant tout comme l'usage régional. La plupart des coopératives d'habitation gérées et exploitées par des bénévoles ont moins de 35 unités (61 %) et seulement 8 % ont plus de 70 unités. Dans la même lignée, 88 % des coopératives comptant sur un seul comptable ont 70 unités ou moins et seulement une coopérative à plus de 105 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.

Management Model by Size of Co-operative

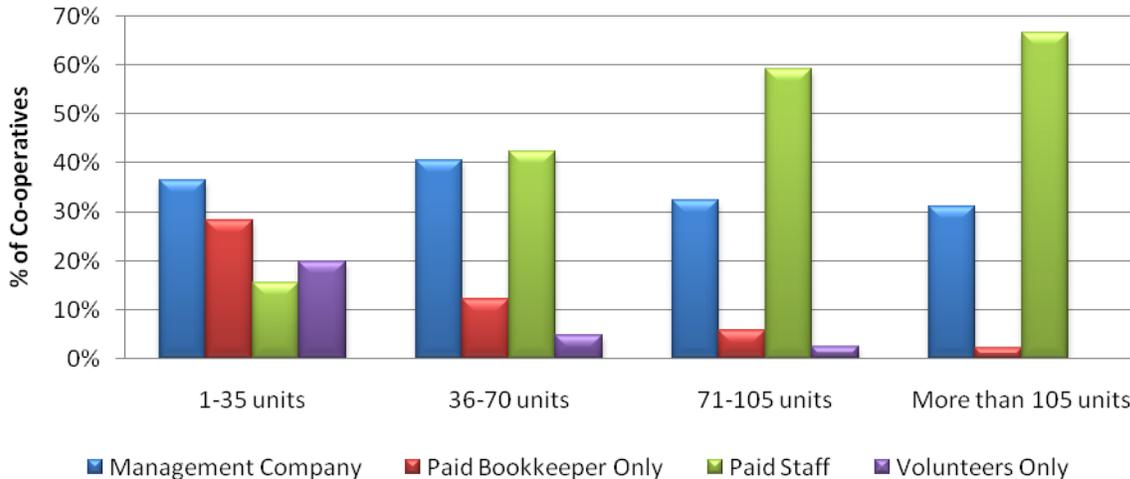


Diagramme n° 33

Le diagramme n° 34 illustre les différences marquées d'une région à l'autre en ce qui a trait au choix de modèle de gestion normalement préféré par les coopératives. Bien que ce diagramme ne soit pas suffisamment détaillé pour faire ressortir les distinctions dans une même province selon le modèle de gestion préféré, comme la séparation entre le nord et le sud de l'Alberta.

Management Model Provincial Distribution

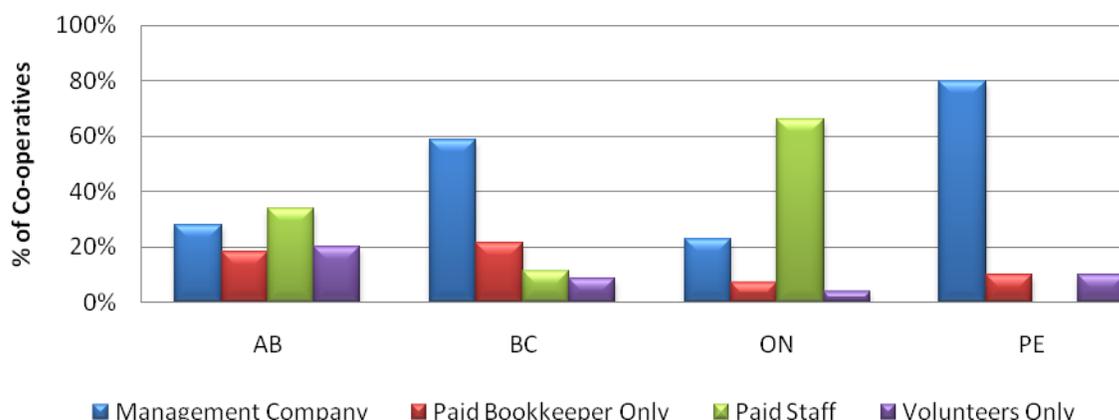


Diagramme n° 34

En 2008, la Colombie-Britannique, où ce modèle remporte du succès depuis longtemps, comporte 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 clientes de l'Île-du-Prince-Édouard 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 en 2007, c'est en Colombie-Britannique que les coopératives font le plus fréquemment appel à des bénévoles ou uniquement à un comptable, où plus d'un quart de nos clientes ont choisi l'une de ces options (30 %) tout comme le nord de l'Alberta (38 %).

Profil de risque par modèle de gestion

Cote de risque composite

En 2008, les coopératives qui font appel à un personnel interne signalaient le même rendement que celles administrées par des bénévoles. Pour les deux modèles de gestion, 3 % du total ont obtenu une cote de risque composite faible. Aucune coopérative n'engageant qu'un comptable rémunéré seulement et uniquement 1 % des celles gérées par des entreprises de gestion ont obtenu une cote de risque faible. La cote de risque modérée qui a été attribuée à 49 % des coopératives qui font appel à un personnel interne. Des coopératives gérées par des entreprises de gestion, 36 % ont obtenu la cote de risque modérée alors que 32 % des coopératives comptant seulement sur un comptable ont obtenu cette même cote.

À l'autre extrémité, 22 % des coopératives gérées par des entreprises de gestion ont obtenu une cote de risque élevée, ce qui reflète une clientèle qui, dans le cas de plusieurs sociétés, comprend un certain nombre de coopératives en difficulté dont certaines étaient gérées auparavant par des bénévoles. 14 % des coopératives n'engageant qu'un comptable ont obtenu une cote de risque élevée, le même pourcentage que celles qui comptent sur un personnel rémunéré. 3 % des coopératives gérées exclusivement par des bénévoles ont obtenu une cote de risque élevée. En ce qui a trait à nos principaux indicateurs de risques financiers (liquidité et revenu net), les

coopératives fonctionnant uniquement avec des bénévoles ont affiché un bon rendement, ce qui n'est pas surprenant considérant que leurs frais d'exploitation sont beaucoup plus bas.

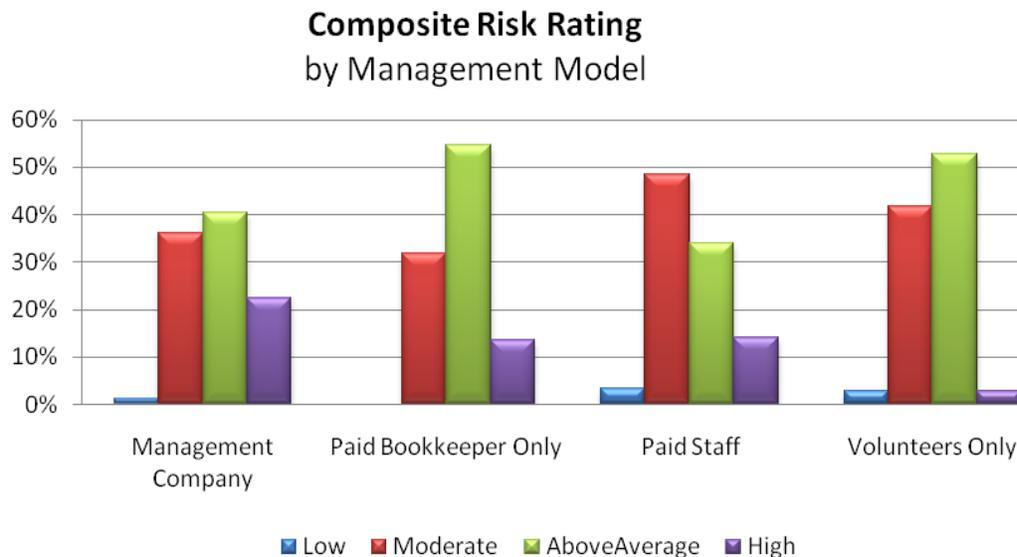


Diagramme n° 35 :

En 2008, les co-opératives munies d'un personnel rémunéré étaient en meilleur état, puisque dans l'ensemble leurs cotes de l'état des lieux se sont avérées bonnes ou excellentes dans 86 % des cas et une cote négative a été attribuée dans 14 % des cas (toutes étaient passables et aucune n'était médiocre). Le portefeuille affichait pour sa part 78 % de cotes favorables et 22 % de cotes défavorables respectivement. Les trois autres groupes étaient très près les uns des autres : comptable seulement : 75 % positive; coopératives gérées par des bénévoles : 73 % positive; entreprise de gestion : 71 % positive.

Rendement d'exploitation par modèle de gestion

Pertes d'inoccupation

Les coopératives faisant appel à leur propre personnel ont connu les taux les plus élevés de pertes d'inoccupation en 2008, alors qu'environ 19 % d'entre elles perdaient plus de 250 \$ par unité pendant l'année, en comparaison avec 16 % pour celles qui ont engagé une entreprise de gestion immobilière, et seulement 5 % pour les coopératives n'engageant qu'un comptable. Les coopératives reposant exclusivement sur des bénévoles ont consigné les meilleurs résultats, puisqu'un peu moins de 64 % d'entre elles n'ont consigné aucune perte d'inoccupation. Les résultats supérieurs pour ces deux dernières catégories reflètent presque certainement leurs droits d'occupation inférieurs. Nous ne croyons pas qu'il y a de relation causale entre l'emploi du personnel interne et les taux d'inoccupation élevés. Les clientes de l'Agence qui font appel à un personnel interne sont plutôt situées en Ontario, là où l'ensemble du marché locatif est faible.

La médiane des pertes pour chaque type de gestion est tout autant frappante. Les coopératives munies d'un personnel rémunéré ont vu leur total des pertes d'inoccupation par unité augmenter de 31 \$ en 2007 à 40 \$ en 2008. Parmi les coopératives faisant appel à des entreprises de gestion

immobilière, la médiane a diminué de 45 \$ à 40 \$ par unité. Les coopératives gérées seulement par un comptable rémunéré a connu peu de changement (18 \$ en 2007 et 19 \$ en 2008), tout comme les coopératives gérées seulement par des bénévoles qui sont demeurées à 0 \$. Toutefois, les pertes moyennes pour ce groupe étaient de 64 \$, ce qui indique que lorsque les coopératives gérées seulement par des bénévoles réalisent une moins bonne performance, celle-ci est médiocre.

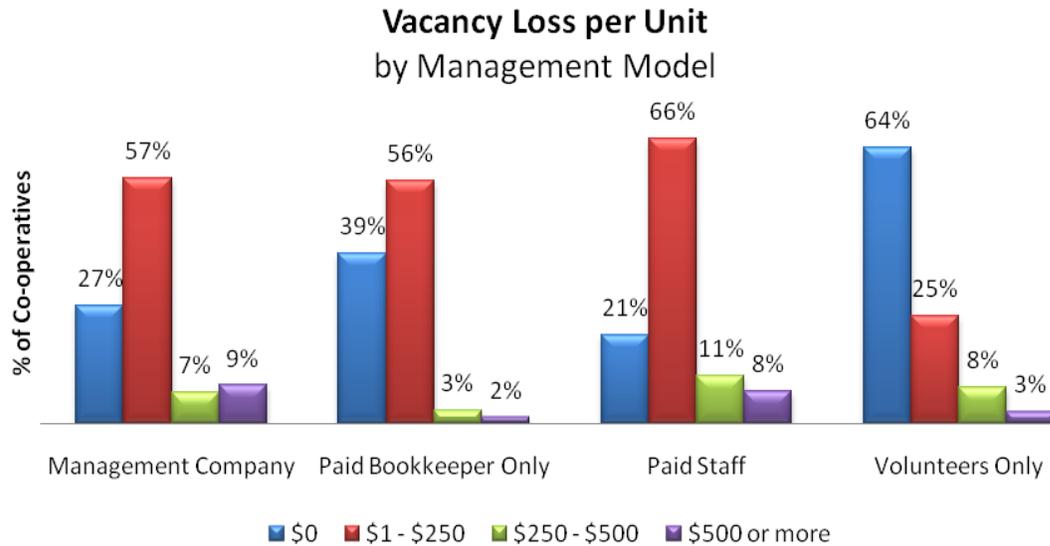


Diagramme n° 36

Il y a eu très peu de changement entre 2007 et 2008 en ce qui a trait aux pertes d'inoccupation en tant que pourcentage des droits d'occupation bruts possibles. Les coopératives gérées par une entreprise de gestion ont connu une baisse de leur médiane des pertes de 0,5 % en 2007 à 0,4 % en 2008. Les coopératives qui comptent sur un personnel rémunéré ont maintenu 0,4 %, celles qui comptent seulement sur un comptable ont obtenu une médiane de seulement 0,2 % et celles gérées exclusivement par des bénévoles ont affiché une médiane de 0 % (le taux moyen étant de 2 %).

Vacancy Loss as % of Gross Housing Charge Potential by Management Model

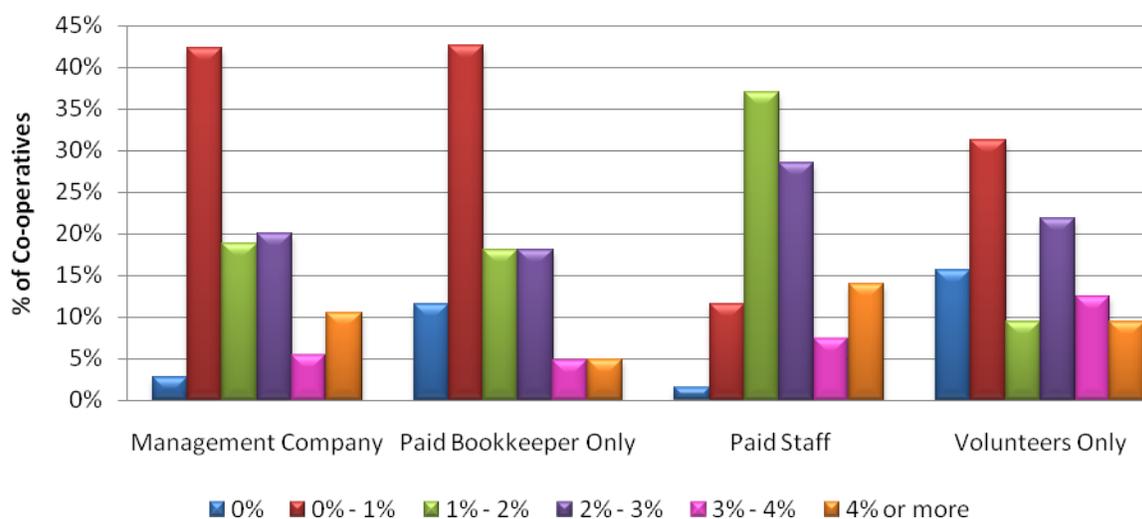


Diagramme n° 37

Arriérés et créances irrécouvrables

Tout comme l'année dernière, les coopératives gérées seulement par des bénévoles ont collectivement connu davantage de succès en 2008 en ce qui a trait au recouvrement des arriérés et à la prévention des créances irrécouvrables, relativement aux autres groupes : elles recevaient le pourcentage le plus important de coopératives ne déclarant ni arriérés, ni créances irrécouvrables et la plus faible proportion affichait un ratio combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables de 5 % ou plus. Le groupe occupant la deuxième position la plus enviable était celui des coopératives n'engageant qu'un comptable : 26 % des coopératives de ce groupe ont consigné une absence d'arriérés et de créances irrécouvrables. Toutefois, 11 % de ces coopératives ont 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. Les coopératives gérées par des entreprises de gestion ou par un personnel interne ont présenté un rendement global inférieur, alors qu'une proportion bien plus faible 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 d'un extraordinaire 0 % pour les coopératives gérées par des bénévoles (il faut remarquer toutefois que le ratio moyen est aussi élevé que 1,4 %), à 0,3 % pour les coopératives gérées par des bénévoles, à 0,9 % pour les coopératives qui sont gérées par une entreprise de gestion et pour celles gérées par un personnel interne. Ces résultats présentent une amélioration modeste pour chaque modèle de gestion par rapport à 2007, alors que les coopératives comptant sur un personnel rémunéré ou celles qui comptent sur les services d'une entreprise de gestion avaient connu des pertes de 1 %, 0,4 % pour celles faisant appel à un seul comptable et 0,5 % pour les coopératives gérées exclusivement par des bénévoles.

Arrears and Bad-Debt Expense (Recovery) as % of Occupant Share of Housing Charges by Management Model

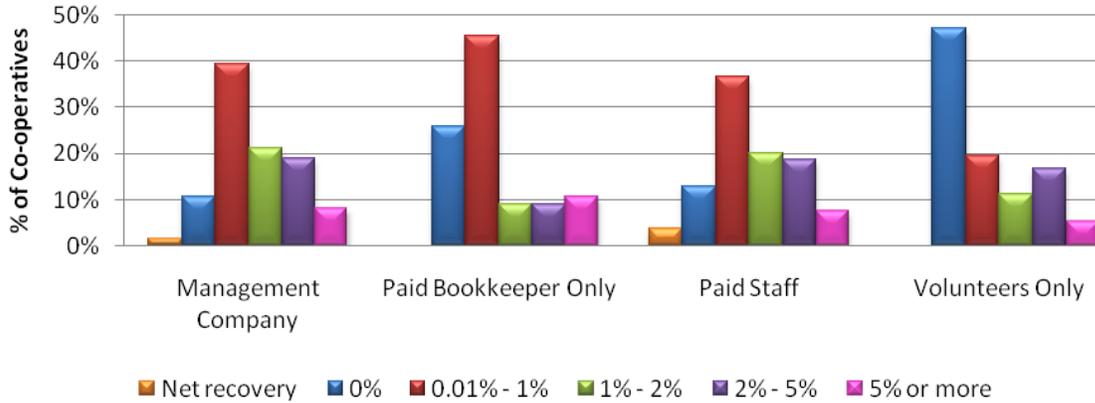


Diagramme n° 38

Annual Per-Unit Spending on Maintenance and Capital Repairs and Replacements by Management Model

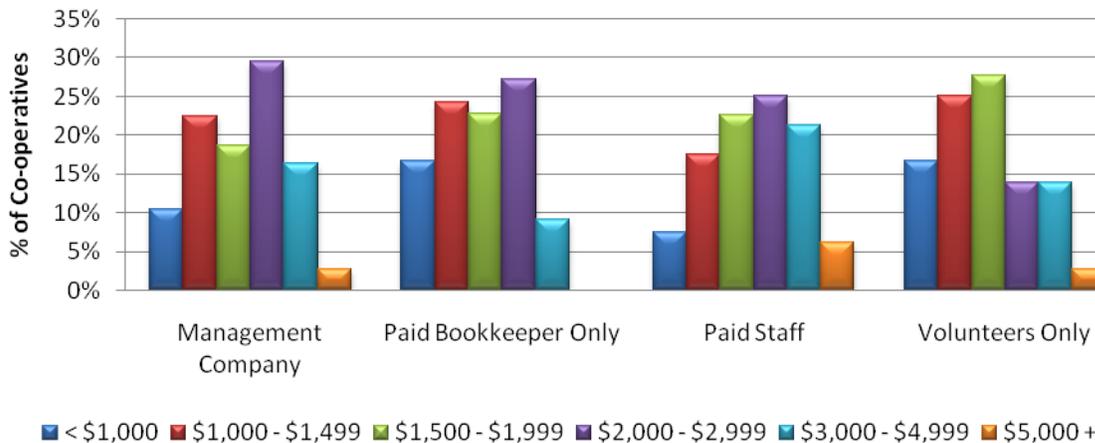


Diagramme n° 39 :

Investissements dans les installations physiques

Les co-opératives ayant opté pour un modèle de dotation directe ont consacré les montants les plus importants à l'entretien et à la réparation d'immobilisations en 2008. Leur taux médian de dépenses annuel se chiffrait à 2 053 \$ par unité¹¹, un montant un peu moindre qu'en 2007 (2 076 \$). La médiane des dépenses pour les coopératives faisant appel à des fournisseurs de

11. 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 des immobilisations et à l'exploitation, sans tenir compte des dépenses capitalisées et amorties au fil du temps dans les coûts d'exploitation.

services de gestion occupaient le deuxième rang avec 1 957 \$, en hausse par rapport à 2007 (1 869 \$). Les coopératives gérées par des bénévoles seulement étaient loin derrière, ayant consigné une valeur de 1 777 \$, alors que celles comptant seulement sur un comptable rémunéré étaient dernières avec 1 727 \$, même si la médiane des dépenses pour ces deux groupes a augmenté de façon apparente par rapport à 2007 (par 22 % et 4 % respectivement).

Réserve de remplacement d'immobilisations

En 2008, les coopératives ne faisant appel qu'à un comptable apportaient la plus grande contribution à leurs réserves de remplacement pour immobilisations grâce à leurs contributions médianes de 1 269 \$ par unité. En même temps, elles étaient plus susceptibles que les autres coopératives de ne rien verser dans leurs réserves. À 1 131 \$, les coopératives gérées par un personnel rémunéré ont connu une médiane supérieure à celle du portefeuille. Les co-opératives faisant appel à des fournisseurs de services de gestion ont amélioré leur contributions à 1 095 \$ par rapport à 890 \$ en 2007. Les coopératives gérées par des bénévoles ont versé moins puisque leur taux médian de contribution était de 974 \$ par unité. Pour tous les modèles de gestion, les contributions, y compris les contributions supplémentaires à partir des surplus d'exploitation, ont augmenté par rapport à celles de 2007.

**Annual Per-Unit Contribution to Capital Replacement Reserve
by Management Model**

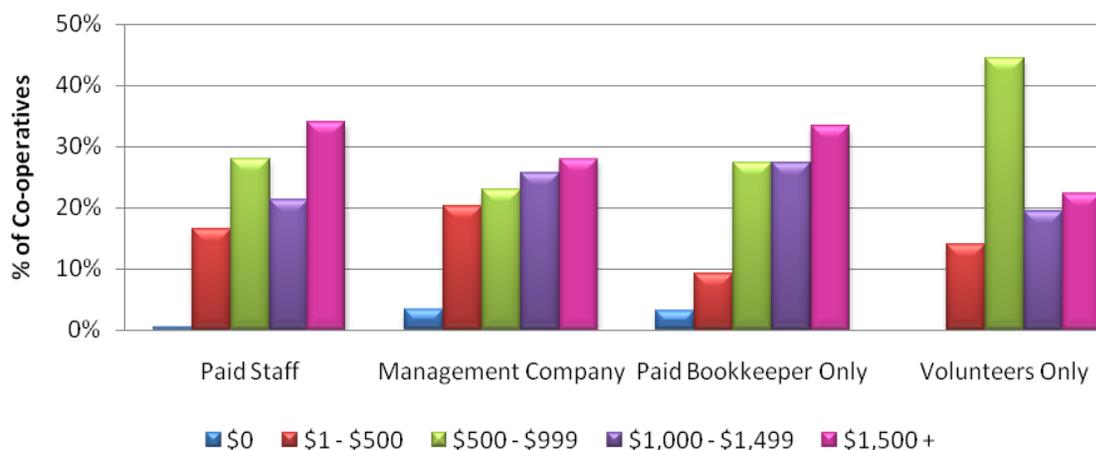


Diagramme n° 40

Coûts d'administration

Comparativement à 2007, la médiane des coûts d'administration annuels a augmenté pour les coopératives gérées exclusivement par des bénévoles de 104 \$ à 110 \$ par unité, pour celles faisant appel à des entreprises de gestion (de 515 \$ à 526 \$) ainsi que pour les coopératives qui font appel à un personnel interne (de 793 \$ à 816 \$), et a diminué pour celles faisant uniquement appel aux services d'un comptable (285 \$ à 246 \$). Peu importe les raisons de ces changements, il n'en demeure pas moins que le modèle de gestion exclusivement par des bénévoles est le moins coûteux et celui avec un personnel rémunéré est le plus coûteux, du moins concernant les coûts directs et immédiats.

Au cours de notre recherche, nous avons observé des coopératives suivant le modèle de gestion exclusivement par des bénévoles qui continuent à émerger en tant que groupe ayant un caractère bien défini. Elles ont tendance à être plus petites, les droits sont souvent inférieurs à ceux du marché et, pour des raisons historiques, ces coopératives sont fortement concentrées dans les régions d'Edmonton, de Victoria, du Grand Vancouver et d'Ottawa. Nombre d'entre elles sont des exemples de la loi darwinienne de la survivance du plus apte puisqu'elles font valoir leur valeur par l'entremise d'un rendement supérieur dans plusieurs secteurs, plus particulièrement en ayant de très faibles pertes d'inoccupation et arriérés. Les faibles pertes d'inoccupation sont certainement causées par leurs droits d'occupation inférieurs au marché. Bien que les droits d'occupation des coopératives gérées par des bénévoles soient inférieurs au marché, il existe un facteur ayant pu contribuer à la faiblesse des arriérés, nous jugeons que la pression à l'uniformité est aussi un facteur : les personnes qui recouvrent les droits d'occupation mensuels sont aussi tenu de les payer et peuvent ne pas être aussi indulgents envers le retard de leurs voisins. Dorénavant, moins de coopératives dépendent du modèle de gestion faisant appel exclusivement à des bénévoles qu'autrefois. Les coopératives moins solides que leurs pairs ont soit abandonné ce modèle, en choisissant plus une alternative plus coûteuse, mais moins demandante, ou ont été tenu de renoncer au programme comme condition pour l'obtention d'un prêt de sauvetage financier.

**Annual Per-Unit Administration Spending
by Management Model**

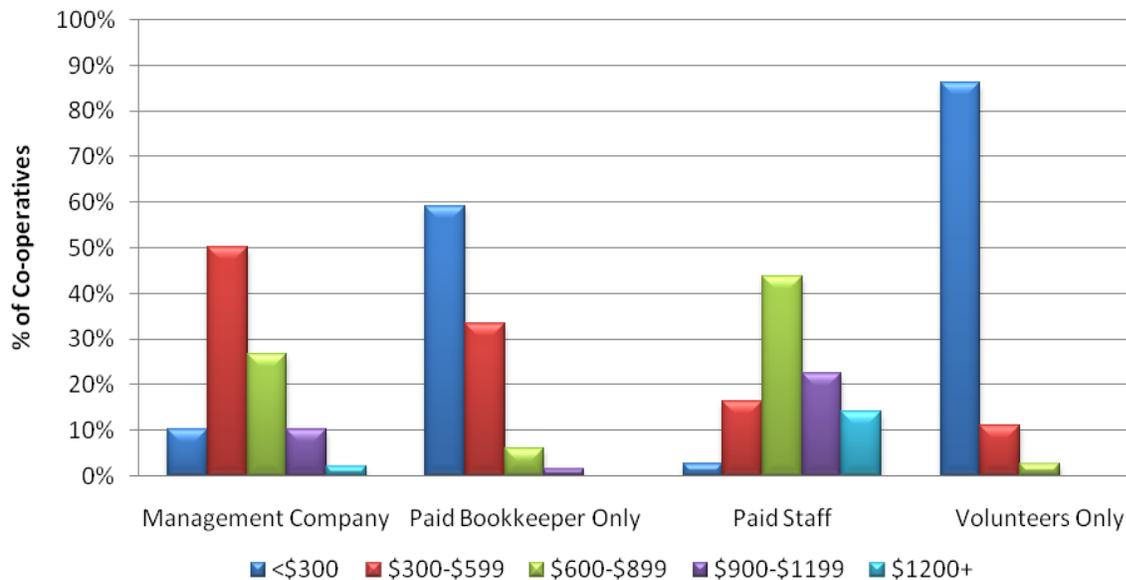


Diagramme n° 41

Malgré le fait que l'augmentation des dépenses déclarées en 2008 par les coopératives gérées exclusivement par des bénévoles soit favorable, leur faiblesse réside dans le fait qu'elles hésitent à investir dans leurs bâtiments. Malgré leur bonne performance dans l'ensemble de plusieurs secteurs où la solidité de la gestion d'une coopérative est analysée, la majorité (53 %) ont obtenu

une cote de risque supérieure à la moyenne. À moins que ces coopératives soient prêtes à verser des fonds dans leur réserve de remplacement d'immobilisations et à dépenser les fonds au besoin, elles pourront perdre leur attrait avec le temps ou devront faire face à des réparations d'urgence sans qu'elles n'aient assez de ressources financières.

CHAPITRE 6 : Coopératives performantes

Au cours de nos recherches pour ce rapport, nous avons décidé d'analyser un groupe de coopératives que nous avons nommées « coopératives performantes » et que nous avons déterminé qu'elles étaient en bonne santé financière à l'aide de notre modèle d'évaluation du risque.

Ce groupe comprend les coopératives qui

- ont obtenu une cote de risque composite faible, ou
- ont obtenu une cote de risque composite modérée et l'une ou l'autre de ces deux combinaisons d'indicateurs principaux :
 - Excellent état des lieux, bonne liquidité et un excellent revenu net,
 - Bon état des lieux, excellente liquidité (cote de 15 et plus) et un excellent revenu net.

Ont rencontré cette définition 73 % des coopératives, ou 14,7 % des données analysées en 2008. Tel que démontré ci-dessous, nos recherches ont permis de constater qu'elles sont un groupe distinct, même si celui-ci n'est pas homogène.

Description

Programme

La majorité des coopératives performantes régies par le programme de l'article 95 (51 coopératives : 70 %); 12 % régies par le programme de l'article 61 et le reste étaient réparties parmi les coopératives des autres programmes ou celles participant à plus d'un programme. Les co-opératives PFCH (PHI) étaient grandement sous représentées : seulement 5 % de toutes les coopératives sous le programme PHI (6 coopératives sur 123) étaient des coopératives performantes. En revanche, les co-opératives participant à plus d'un programme et celles régies par un programme de subventions majorées (programme de logement pour Autochtones en milieu urbain et sans but lucratif (Î.-P.-É.) étaient surreprésentées (4 sur 15 et 3 sur 5 respectivement).

Taille

Les coopératives performantes étaient de toute taille, mais elles étaient groupées dans la taille moyenne : 1 à 35 unités (12 coopératives), 36 à 70 unités (22 coopératives), 71 à 105 unités (26 coopératives) et 106 unités et plus (13 coopératives). Toutefois, en comparant leur présence dans les données analysées en 2008, les coopératives de plus grande taille étaient surreprésentées : un peu moins que 30 % des coopératives ayant plus de 106 unités étaient considérées comme des coopératives performantes, soit trois fois plus de coopératives que lors des données analysées en

FAITS ET CHIFFRES : COOPÉRATIVES PERFORMANTES

**Total des coopératives performantes :
73**

Répartition par programme :

A27/61	9	12 %
A95	51	70 %
PFCH (PHI)	6	8 %
AU, SBL (Î.-P.-É.)	3	6 %
Multiple	4	4 %

Distribution par province :

C.-B.	13	18 %
Alberta	10	14 %
Ontario	49	67 %
Î.-P.-É.	1	1 %

Répartition selon le modèle de gestion :

Personnel rémunéré	46	63 %
Entreprise de gestion	18	24 %
Comptable rémunéré	7	10 %
Bénévoles seulement	2	3 %

2008 (9 %). Parmi les coopératives ayant 35 à 69 unités, seulement 10 % étaient des coopératives performantes, même si les coopératives de cette taille constituaient 45 % des données analysées.

Emplacement

Deux régions ont présenté une importante concentration de coopératives performantes et à elles seules, constituaient un peu plus d'un quart de l'ensemble du groupe (20 sur 73 coopératives) : 40 % des co-opératives à Calgary étaient des coopératives performantes (6 sur 15), ainsi que le tiers des coopératives dans la région du Grand Toronto, soit la région environnante à Toronto (14 sur 42). Avec 22 coopératives performantes (23 % du groupe), les coopératives de Toronto, formant 19 % des données analysées, étaient légèrement surreprésentées.

Modèle de gestion

Les coopératives performantes étaient presque toutes gérées par un personnel rémunéré ou une entreprise de gestion. Près du deux tiers (63 %) des coopératives performantes employaient leur propre personnel rémunéré (par rapport à 43 % des données analysées). Seulement 6 % des coopératives gérées uniquement par des bénévoles (2 sur 36) étaient des coopératives performantes.

Rendement

Dépenses relatives aux bâtiments et fonds de réserve

Ayant défini les coopératives performantes principalement par leur bonne santé financière, il n'est pas surprenant que, par comparaison avec les autres coopératives, la plupart disposaient d'un fonds de réserve considérable pour le remplacement d'immobilisations. Un peu moins de 10 % présentaient un solde en dessous de 2 000 \$ par unité par rapport à 37,5 % pour les autres coopératives. En utilisant un autre test, 12 % des coopératives performantes présentaient un solde du fonds de réserve de moins de 2 % de la valeur de remplacement assurée, par rapport à 45,5 % pour les autres co-opératives.

Capital Replacement Reserve Balance per Unit

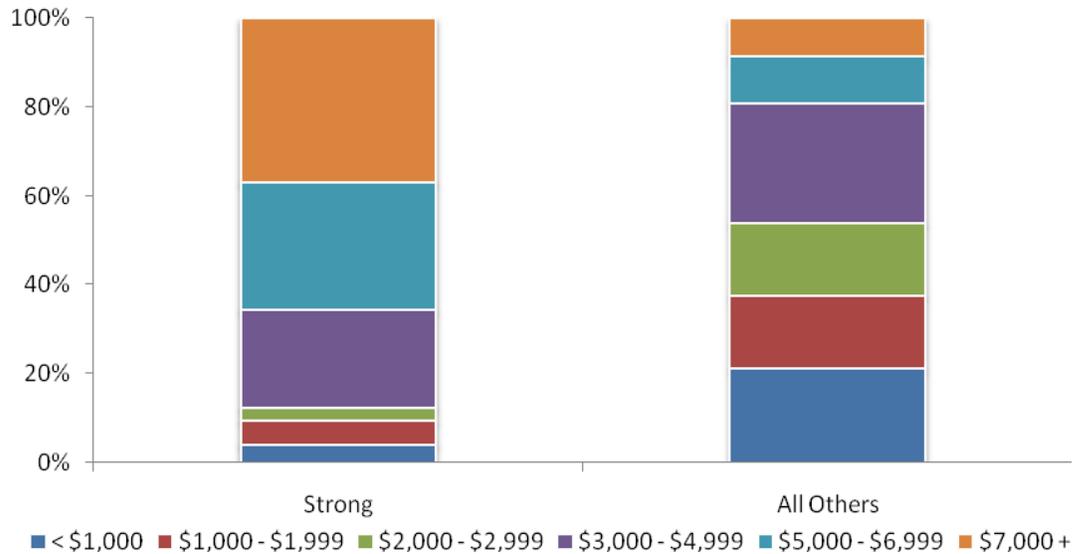


Diagramme n° 42

84 % des coopératives performantes ont fait une contribution de 1 000 \$ par unité par année à leur réserve, par rapport à 49 % pour les autres coopératives. En ce qui concerne la tranche inférieure, seulement 5,5 % des coopératives performantes ont versé une contribution de moins de 500 \$ par unité par année, en comparaison à 21 % pour les autres coopératives. Parmi les coopératives performantes, la contribution annuelle médiane, y compris les contributions supplémentaires à partir des surplus d'exploitation, était de 1 675 \$ (995 \$ pour les autres coopératives). En considérant les contributions au fonds de réserve d'une autre façon, 78 % des coopératives performantes ont versé des contributions pour un montant équivalent à au moins 1 % de leur valeur de remplacement assurée de leurs bâtiments, en comparaison à un peu moins de 36 % pour les autres co-opératives. Quelque 7 % des coopératives performantes ont contribué moins de 0,5 % de leur valeur de remplacement assurée, même si ce pourcentage se compare favorablement avec celui des 30 % des autres coopératives dans la même situation.

Annual Per-Unit Contribution to Capital Replacement Reserve

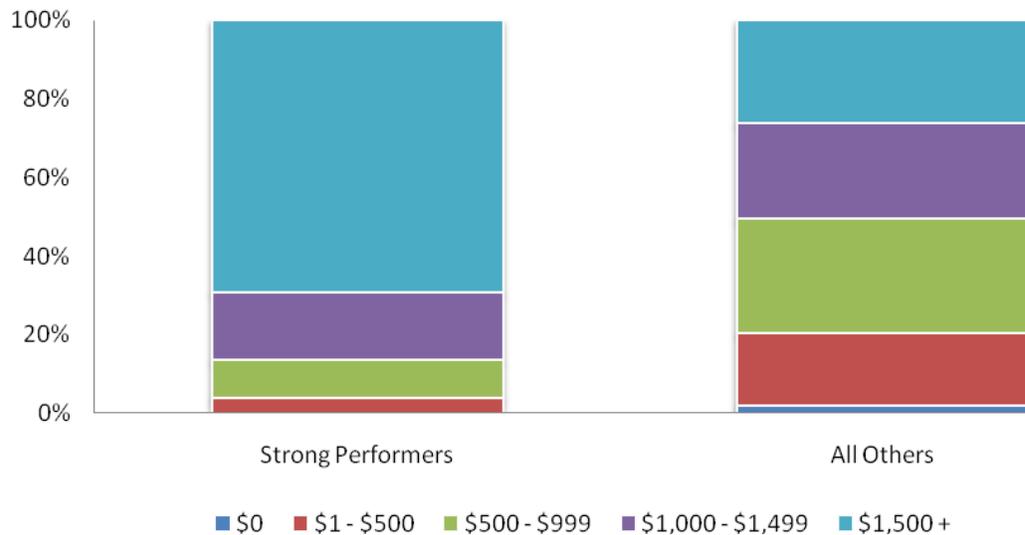


Diagramme n° 43

En ce qui concerne les investissements dans les installations physiques, le contraste entre les coopératives performantes et les autres coopératives est moins frappant, même s'il existe une tendance distincte à l'effet que les coopératives performantes dépensent davantage sur leurs bâtiments. Un peu plus de 30 % des coopératives performantes ont dépensé au moins 3 000 \$ par unité par année pour des dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations combinées, par rapport à un peu moins de 20 % pour les autres coopératives. La médiane des dépenses était de 2 314 \$ par unité pour les coopératives performantes et de 1 873 \$ pour les autres coopératives. En ce qui concerne la tranche inférieure, seulement 21 % des coopératives performantes ont dépensé moins de 1 500 \$, comparativement à un tiers des autres coopératives. En fonction du pourcentage de la valeur de remplacement assurée, 42,5 % des coopératives performantes ont dépensé au moins 2 % de la valeur de remplacement assurée comme dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations, en comparaison à 29 % pour les autres coopératives et seulement 9,6 % de coopératives performantes ont dépensé moins de 1 % de leur valeur de remplacement assurée, par rapport à 22 % pour les autres coopératives.

Annual Per-Unit Spending on Maintenance and Capital Repairs and Replacements

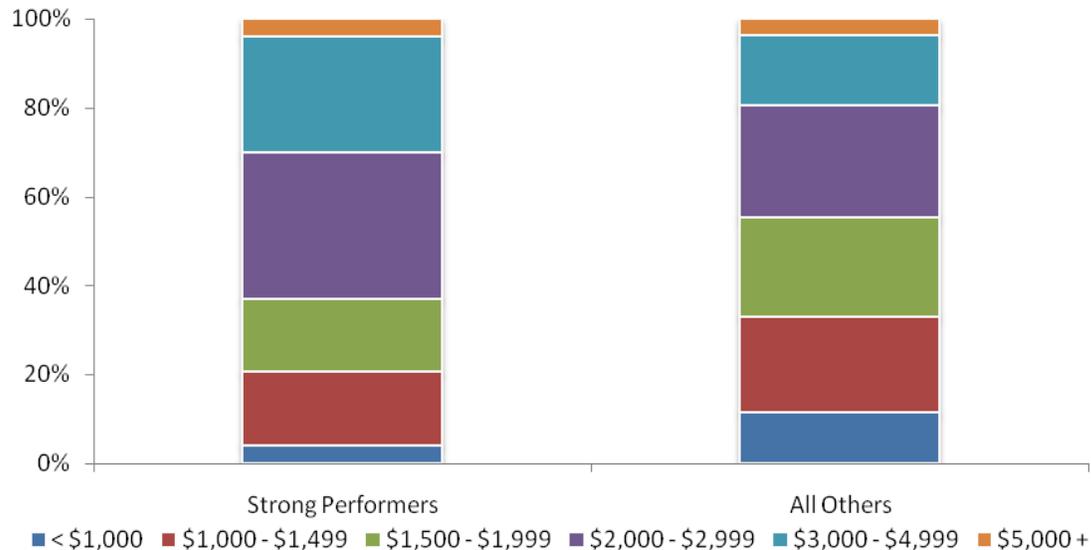


Diagramme n° 44

Taux d'inoccupation

Près de la moitié des coopératives performantes (36 coopératives) étaient situées dans des marchés locatifs modérés (taux d'inoccupation entre 2 % et 3 %), bien au-dessus de l'ensemble du niveau du portefeuille (39 %) et près du tiers étaient dans des marchés ayant un taux d'inoccupation élevé, par rapport à un quart des données analysées dans l'ensemble. En revanche, les coopératives performantes étaient dramatiquement sous-représentées dans des marchés ayant un taux d'inoccupation faible (19 % par rapport à 39 % pour les autres coopératives). Ces résultats suggèrent que les coopératives performantes doivent leurs résultats non pas au marché locatif local difficile, mais plutôt à leurs propres actions.

La médiane des pertes annuelles d'inoccupation en 2008 était de 18 \$ par unité parmi les coopératives performantes et environ du double (38 \$ par unité) pour les autres coopératives. Cela représente clairement un indicateur de la bonne gestion des coopératives performantes. De fait, près de 25 % des coopératives performantes n'ont pas déclaré de pertes d'inoccupation. La majorité des coopératives performantes (92 %) ont présenté des pertes d'inoccupation de moins d'un pourcent, comparativement à seulement deux tiers pour les autres coopératives. Seulement une des coopératives performantes (1,4 %) a déclaré des pertes d'inoccupation de plus de 2 % des droits d'occupation bruts potentiels en comparaison avec 21 % pour les autres coopératives.

Aucune des coopératives performantes n'a connu un rendement inférieur au marché. 63 % ont connu un meilleur rendement que le marché et 31,5 % étaient près du rendement du marché. Parmi les autres coopératives, 13 % ont déclaré des résultats inférieurs au marché, 22 % étaient près du marché et 27 % ont connu un meilleur rendement que celui du marché. Fait intéressant,

un pourcentage plus élevé des coopératives qui n'ont pu se qualifier à titre de coopérative performante (32 %) n'ont pas déclaré de perte d'occupation.

Vacancy Loss as % of Gross Housing Charge Potential

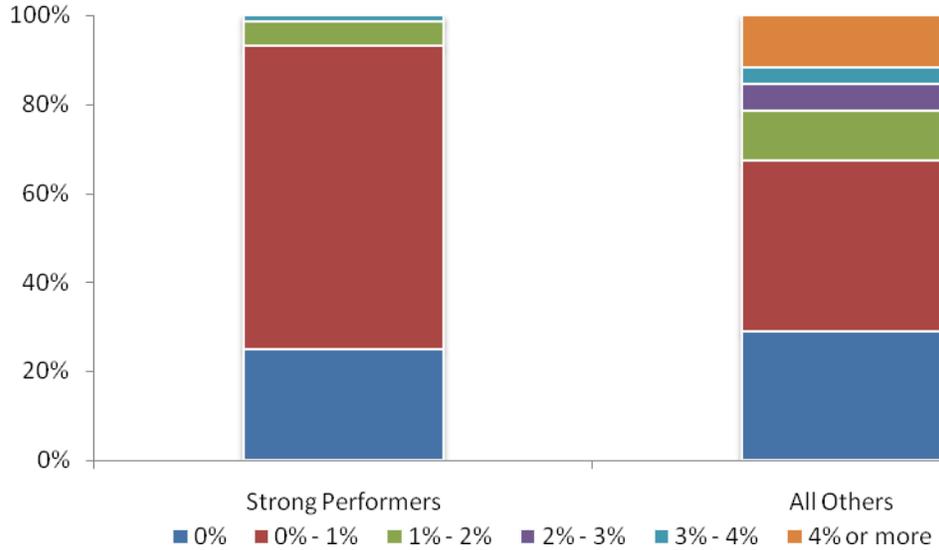


Diagramme n° 45

Arrears and Bad-Debt Expense (Recovery) as % of Occupant Share of Housing Charges

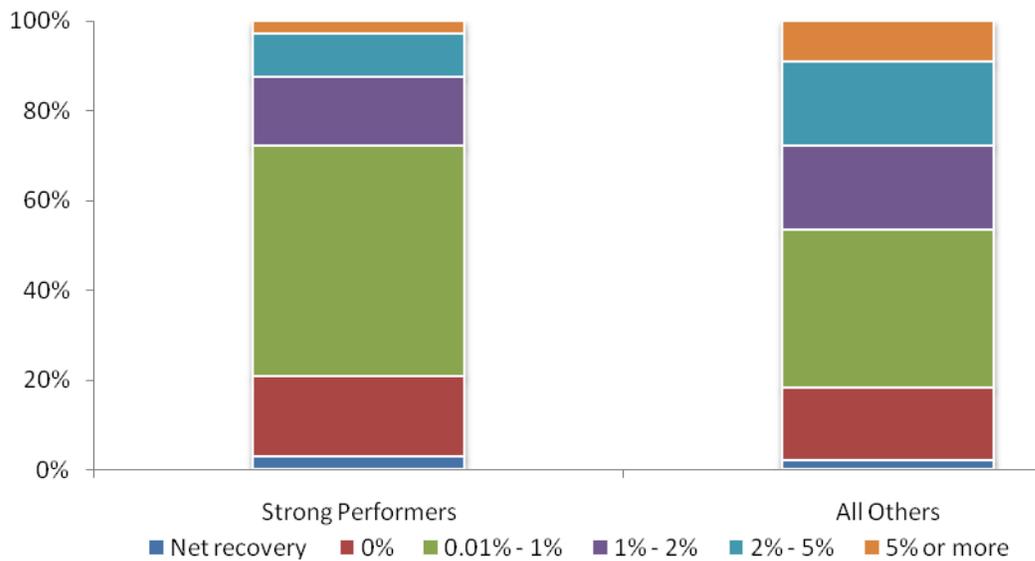


Diagramme n° 46

Arriérés et de créances irrécouvrables

Comme nous l'indique le diagramme à la page précédente, une forte majorité des coopératives performantes se sont distinguées avec de très faibles arriérés et créances irrécouvrables plutôt que de ne pas en avoir déclaré. À l'exception des coopératives ayant des redressements nets, un peu moins de 84 % des coopératives performantes ont déclaré des arriérés et des créances irrécouvrables de moins de 2 % du pourcentage des droits d'occupation exigés des occupants (68,5 % étaient en dessous de 1 %), par rapport à 69 % pour les autres coopératives (50,5 % d'entre elles affichaient des taux de moins de 1 %). L'écart s'est grandement rétréci en ce qui a trait à la catégorie du recouvrement net et des arriérés et créances irrécouvrables, puisque près de 21 % des coopératives performantes sont incluses dans ce groupe et les autres coopératives suivent de près avec 18 %. Des coopératives performantes, 12 % ont présenté des taux supérieurs à 2 %, moins de la moitié du taux de 27 % parmi les autres co-opératives.

Dépenses administratives

Les coopératives performantes semblent dépenser davantage sur les besoins administratifs que les autres coopératives : la médiane des dépenses administratives annuelles était de 771 \$ par unité en 2008 pour les coopératives performantes et seulement de 557 \$ pour les autres coopératives. Parmi les coopératives performantes, 30 % ont dépensé 900 \$ ou plus par unité, en comparaison à seulement 19 % pour les autres coopératives. Dans la tranche inférieure, seulement 31,5 % des coopératives performantes ont dépensé moins de 600 \$ annuellement par unité, ce qui représente des dépenses beaucoup moins élevées que 53 % des autres co-opératives de cette tranche.

Annual Per-Unit Administration Spending

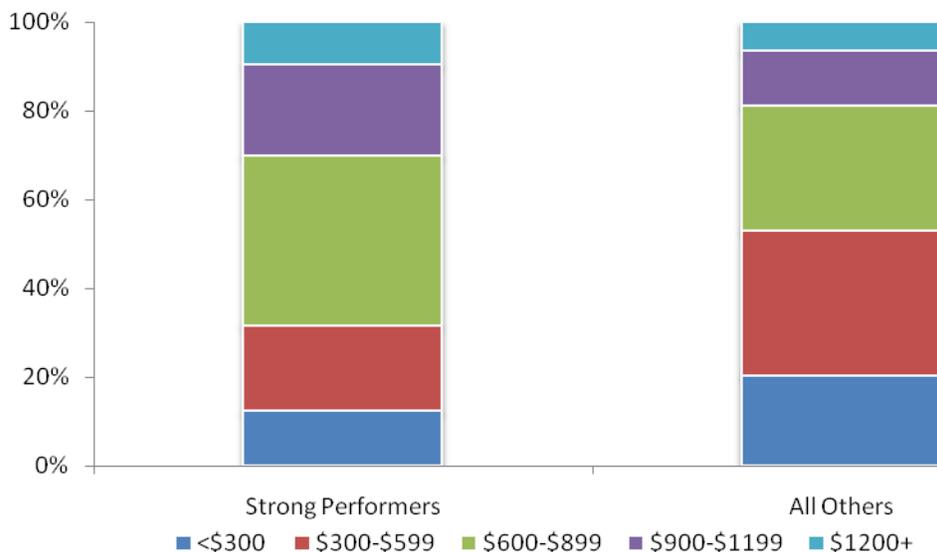


Diagramme n° 47

Les coopératives performantes est un groupe que l'Agence surveillera attentivement au cours des prochaines années. Ces coopératives investissent dans leurs bâtiments, présentent des pratiques de gestion saines en ayant de faibles arriérés et pertes d'inoccupation, et effectuent des dépenses administratives. Si elles ne réussissent pas tout parfaitement, elles obtiennent du succès sur presque tous les plans. En bout de ligne, l'excellence isolée représente une moins grande valeur dans les coopératives d'habitation qu'une compétence globale.

CHAPITRE 7 : Retour sur le passé, regard vers l'avenir

Dès l'année 2008, les coopératives d'habitation de notre portefeuille commençaient à comprendre ce qu'elles pouvaient s'attendre de l'Agence et ce qui pouvait leur être demandé par leur gestionnaire des relations, et ce, à maintes reprises si nécessaire. En ayant une relation bien établie, nos clientes ont commencé à modifier leurs pratiques, bien que ces changements n'aient pas eu lieu aussi rapidement et de façon complète comme l'aurait souhaité l'Agence. Ce rapport illustre l'amélioration constante de plusieurs indicateurs de risque principaux par rapport à 2007. De plus, nous avons déterminé un groupe de coopératives en bonne santé (les coopératives performantes) qui, à notre avis, peuvent jouer un rôle de leadership et agir en tant que modèle pour les autres coopératives à l'avenir. Nous prévoyons tirer de ce groupe les meilleures pratiques pour que les autres clientes puissent s'en inspirer.

Nous pouvons être satisfaits des résultats, mais nous envisageons l'avenir avec beaucoup d'anxiété. Un rapport produit pour l'Agence relatif aux 16 principaux marchés locatifs dans les provinces où nous exerçons nos activités- suggère que les années 2009 et 2010 entraîneront des changements marqués dans plusieurs sous-régions. En effet, certains de ces changements sont déjà apparents, puisque les bulles immobilières dans les centres urbains de la Colombie-Britannique et de l'Alberta commencent à dégonfler. Puisque le parc immobilier continue d'augmenter dans plusieurs centres, le rapport prévoit que les co-opératives feront face à une augmentation de la concurrence l'année prochaine. Celle-ci prendra la forme de nouveaux appartements de copropriété et de certaines nouveaux petits immeubles qui entrent dans le marché en raison du manque d'acheteur. Des conditions difficiles affecteront Toronto et certains secteurs qui dépendent du secteur de la production, comme Hamilton, Oshawa et le sud-ouest de l'Ontario. Pour faire face à ces prédictions d'un marché affaibli, l'Agence continuera d'inciter les coopératives pour qu'elles offrent des primes de location lorsqu'il convient de le faire, pour tirer avantage de l'augmentation de la disponibilité des métiers de la construction pendant le ralentissement économique et, littéralement et au figuré, mettre de l'ordre afin de contrer les effets néfastes de la décroissance économique. En se tournant vers l'avenir, nous encourageons aussi les co-opératives à adopter des pratiques durables qui les aideront à réduire leur empreinte écologique et à fournir un rendement efficace et économique à long terme à titre d'intendant des logements corrects offerts à un juste prix pour une collectivité mixte de membres.

Annexe A : Données analysées en 2008

Les renseignements présentés dans ce rapport sont tirés des Déclarations annuelles de renseignements reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2009 pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2007 et juillet 2008. Les données ont été organisées par coopératives et par « année à l'étude », p. ex. un seul exercice financier se terminant dans la période précisée ci-dessus. Des valeurs statiques, comme les provinces, ont été jointes aux coopératives et présentées dans un diagramme de coopératives. Les attributs qui peuvent varier d'une année à l'autre, comme le modèle de gestion, ont été assignés sur une base de l'année à l'étude.

Dans l'ensemble, le diagramme des coopératives contient 511 dossiers. Au 15 janvier 2009, l'Agence détenait des DAR pour 2007 et 2008 pour 486 de ces dossiers. Pour les 14 autres, nous avons uniquement les données de 2007 et les données de 2008 pour 11 autres dossiers. (Ces 11 dossiers n'étaient pas auparavant des clientes de l'Agence.) Les données analysées en 2007 comprenaient donc 500 coopératives, 497 pour 2008 pour un total de 997 dossiers pour le diagramme par année à l'étude.

Des 14 coopératives pour lesquelles nous n'avons pas de données pour 2008, la moitié avait obtenu des cotes de risque composite supérieures à la moyenne et l'autre moitié avait reçu des cotes élevées. Selon l'Agence, leur ajout dans les données de 2008, si les données avaient été disponibles, n'aurait pas causé d'important changement dans les constatations. Le diagramme ci-dessous illustre la répartition réelle des cotes de risque parmi les données analysées en 2008, par rapport à la répartition théorique si les 14 co-opératives avaient été incluses, en supposant que leur cote de risque demeure inchangée pour 2007.

Cote de risque composite	Juin 2008 Réelle	%	Théorique (2008)	%
Faible	10	2 %	10	2 %
Modérée	205	41 %	205	40 %
Supérieure à la moyenne	201	40 %	208	41 %
Élevée	81	16 %	88	17 %
Total	497	100 %	511	100 %

Annexe B : Comparaison des données analysées en 2007 et en 2008 et du portefeuille complet de l'agence

	Portefeuille	Données analysées en 2008*	Données analysées en 2007**
Coopératives	511	497	500
% du portefeuille	100 %	97 %	98 %
Unités	31 109	30 548	30 668
% du portefeuille	100 %	98 %	99 %

* données pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2007 et juillet 2008 pour lesquelles la DAR a été validée au plus tard le 15 janvier 2009.

** données pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2006 et juillet 2007 pour lesquelles la DAR a été validée au plus tard le 15 janvier 2009.

Distribution par programme	A27/61	A95	PFCH (PHI)	Multiple	SBL, Î.-P.-É., AU*	Total
Portefeuille	53	310	127	16	5	511
%	10 %	61 %	25 %	3 %	1 %	100 %
Données analysées en 2008	53	301	123	15	5	497
% **	11 %	61 %	25 %	3 %	1 %	100 %
Données analysées en 2007	53	302	126	14	5	500
%	11 %	60 %	25 %	3 %	1 %	100 %

* exclusion de l'analyse du programme puisque les chiffres étaient insuffisants

** Les séries de pourcentages arrondis peuvent ne pas arriver à 100 % dans tous les cas.

Distribution par	C.-B.	Alberta	Ontario	Î.-P.-É.	Total
Portefeuille	173	54	274	10	511
%	34 %	10 %	54 %	2 %	100 %
Données analysées en 2008	171	50	266	10	497
%	34 %	10 %	54 %	2 %	100 %
Données analysées en	166	51	273	10	500
%	33 %	10 %	55 %	2 %	100 %

Distribution par modèle de gestion	Entreprise de gestion	Personnel rémunéré	Comptable rémunéré	Bénévoles seulement	Total
Portefeuille	183	211	76	41	511
%	36 %	41 %	15 %	8 %	100 %
Données analysées en 2008	183	212	66	36	497
%	37 %	43 %	13 %	7 %	100 %
Données analysées en 2007	175	211	73	41	500
%	35 %	42 %	15 %	8 %	100 %

Annexe C : Définitions des cotes de risque composites

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

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

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

ANNEXE D : Données médianes sur le rendement

	Pertes d'inoccupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles		Annuelles par unité Pertes d'inoccupation		Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction des droits versés par un occupant		Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité *	
	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008
Ensemble des données analysées	0,4 %	0,4 %	32 \$	33 \$	0,9 %	0,8 %	1 866 \$	1 952 \$
Coopératives performantes	0,1 %	0,2 %	11 \$	18 \$	0,4 %	0,4 %	2 187 \$	2 314 \$
Tous les autres	0,5 %	0,4 %	42 \$	38 \$	1,0 %	0,8 %	1 822 \$	1 873 \$
Programme								
A27/61	0,1 %	0,2 %	12 \$	19 \$	0,9 %	0,7 %	1 731 \$	1 772 \$
A95	0,3 %	0,3 %	28 \$	31 \$	0,7 %	0,6 %	1 936 \$	2 024 \$
PFCH (PHI)	0,7 %	0,5 %	67 \$	51 \$	1,2 %	1,2 %	1 731 \$	1 663 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (î-P.-E.) **	S. O.	S. O.	20 \$	0 \$***	3,0 %	14,0 %	3 592 \$	1 673 \$
Plus d'un programme	1,0 %	1,0 %	122 \$	84 \$	1,1 %	1,5 %	2 394 \$	3 040 \$
Province								
Colombie-Britannique	0,2 %	0,1 %	15 \$	9 \$	0,4 %	0,4 %	1 716 \$	1 971 \$
Alberta	0,3 %	0,2 %	27 \$	17 \$	0,7 %	0,6 %	1 502 \$	1 489 \$
Ontario	0,7 %	0,7 %	62 \$	65 \$	1,3 %	1,3 %	2 051 \$	2 023 \$
Î.-P.-É.	0,4 %	0 %	26 \$	0 \$	0 %	0 %	1 595 \$	1 560 \$
Modèles de gestion								
Personnel rémunéré	0,4 %	0,4 %	31 \$	40 \$	1,0 %	0,9 %	2 076 \$	2 053 \$
Entreprise de gestion	0,5 %	0,4 %	45 \$	40 \$	1,0 %	0,9 %	1 869 \$	1 957 \$
Comptable rémunéré seulement	0,2 %	0,2 %	18 \$	19 \$	0,4 %	0,3 %	1 659 \$	1 727 \$
Bénévoles seulement ****	0 %	0 %	0 \$	0 \$	0,5 %	0 %	1 459 \$	1 777 \$

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

** Il n'existe pas de frais d'occupation régulier pour ces programmes, lesquels sont pleinement occupés sur une base du loyer proportionné au revenu.

*** La perte moyenne est de 3 \$ par unité.

**** moyennes : Pertes d'inoccupation en fonction du pourcentage des droits d'occupation bruts possibles : 3 % (2007), 2 % (2008); pertes annuelles d'inoccupation par unité : 81 \$ (2007), 64 \$ (2008); ratio d'arriérés et de créances irrécouvrables : 2,6 % (2007), 1,4 % (2008).

Annexe D : Données médianes sur le rendement (suite)

	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité		Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité (excluant les contributions supplémentaires)		Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité (incluant les contributions supplémentaires)		Dépenses administratives annuelles par unité	
	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008	2007	Juin 2008
Ensemble des données analysées	3 028 \$	3 133 \$	672 \$	735 \$	954 \$	1 123 \$	575 \$	590 \$
Coopératives performantes	6 106 \$	5 725 \$	972 \$	1 112 \$	1 630 \$	1 675 \$	668 \$	771 \$
Tous les autres	2 704 \$	2 821 \$	631 \$	678 \$	816 \$	995 \$	545 \$	557 \$
Programme								
A27/61	3 202 \$	3 686 \$	929 \$	1 099 \$	1 089 \$	1 268 \$	401 \$	422 \$
A95	3 412 \$	3 652 \$	783 \$	874 \$	1 197 \$	1 297 \$	563 \$	585 \$
PFCH (PHI)	2 052 \$	2 228 \$	479 \$	529 \$	583 \$	656 \$	584 \$	605 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (Î.-P.-É.)	728 \$	1 802 \$	578 \$	720 \$	753 \$	760 \$	888 \$	955 \$
Province								
Colombie-Britannique	3 071 \$	3 084 \$	789 \$	852 \$	1 068 \$	1 128 \$	381 \$	396 \$
Alberta	2 139 \$	2 762 \$	560 \$	574 \$	756 \$	935 \$	353 \$	386 \$
Ontario	3 243 \$	3 346 \$	667 \$	700 \$	954 \$	1 163 \$	773 \$	810 \$
Î.-P.-É.	1 574 \$	1 478 \$	423 \$	410 \$	413 \$	412 \$	680 \$	716 \$
Modèles de gestion								
Personnel rémunéré	3 185 \$	3 288 \$	666 \$	724 \$	966 \$	1 131 \$	793 \$	816 \$
Entreprise de gestion	2 745 \$	2 831 \$	694 \$	759 \$	890 \$	1 095 \$	515 \$	526 \$
Comptable rémunéré seulement	2 912 \$	3 493 \$	714 \$	846 \$	1 089 \$	1 269 \$	285 \$	246 \$
Bénévoles seulement	3 495 \$	3 982 \$	584 \$	649 \$	858 \$	974 \$	104 \$	110 \$