



Examen annuel du rendement du portefeuille : 2009

Introduction

Il incombe à l'Agence de fournir un examen annuel du rendement du portefeuille pour les coopératives d'habitation relevant des programmes gérés pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement par l'Agence des coopératives d'habitation. Nos rapports des années 2007 et 2008 étaient volumineux et réfléchis, mais après avoir produit deux études de ce genre, nous savons que nous ne pouvons en écrire chaque année. Nous offrons plutôt un examen simple de l'information essentielle concernant le portefeuille et son rendement et à l'avenir nous terminerons nos rapports annuels par des études périodiques afin d'examiner des domaines d'intérêt particulier.

Nous croyons depuis le début qu'une progression uniforme et mesurable du portefeuille prendrait un certain temps avant qu'elle ne soit apparente. Lorsque nous comparons les résultats de l'année dernière à ceux de notre première année complète de fonctionnement, soit en 2007, nous remarquons certains signes de progression vers nos trois objectifs principaux établis pour l'Agence lors de notre entente avec la SCHL : une gestion plus efficace du portefeuille à coût comparable ou moindre, les avantages continus de coopératives d'habitation pour les Canadiens; et une amélioration de la satisfaction de la clientèle au sein du portefeuille.

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

Notre [sondage sur la satisfaction de la clientèle de 2008](#) a mis en lumière le haut niveau de satisfaction à l'égard de l'Agence, puisque 95 % des coopératives qui ont répondu cotaient nos services comme satisfaisant ou acceptable. Notre [bulletin sur le rendement du service à la clientèle](#), publié sur notre site Web, documente l'engagement continu de l'Agence à l'égard de l'excellence du service à la clientèle et notre succès dans ce domaine au cours de l'année 2009.

Comme avant, ce rapport compare le statut de nos clients et les résultats de l'année dernière avec ceux atteints auparavant. Dans la plupart des sections de ce rapport, on utilise 2007 comme année de référence, car c'est la première année pour laquelle l'Agence possède des données exhaustives pour toutes les régions. La seule exception à cette pratique est la question de la conformité. Parce que les éléments que l'Agence identifie comme étant des écarts de conformité ont été réévalués en profondeur en 2008, il serait inutile de comparer avec les résultats de 2007. C'est pourquoi nous comparons le statut de la conformité du portefeuille à la fin de l'année la plus récente avec celui de la fin de 2008.

Aperçu du portefeuille de 2009

Faits et chiffres du portefeuille		
Nombre total de coopératives analysées : 504		
Répartition par programme :		
A27/61	54	11 %
A95	305	61 %
PFCH (PHI)	124	25 %
AU, SBL (Î.-P.-É.)*	6	1 %
Multiple	15	3 %
* exclus des diagrammes se rapportant au programme		
Répartition selon la région :		
Alberta	50	10 %
C.-B.	176	35 %
Ontario	268	53 %
Î.-P.-É.	10	2 %
Répartition selon le modèle de gestion :		
Entreprise de gestion	195	39 %
Personnel rémunéré	214	42 %
Comptable rémunéré	58	12 %
Bénévoles seulement	37	7 %

Ce rapport s'appuie sur des données recueillies dans les Déclarations annuelles de renseignements soumises à l'Agence pour les exercices financiers se terminant entre le mois d'août 2008 et juillet 2009¹ et validée au plus tard le 15 janvier 2010. Vous trouverez plus d'information sur les données analysées à l'annexe A.

La répartition selon le programme, la province et le modèle de gestion des 504 coopératives d'habitation qui composent les données analysées est représentative de tout le portefeuille de l'Agence.

Conformité aux accords d'exploitation

L'objectif du programme de gestion de la conformité de l'Agence est de s'assurer que les fonds publics consacrés aux programmes d'habitation coopérative sont utilisés comme prévu et qu'ils sont dûment comptabilisés. L'élément principal de notre programme est l'examen de

conformité annuel, mené à la suite de la réception et de la validation de la Déclaration annuelle de renseignements de chaque coopérative.

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

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

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.

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

1. Tout au long de ce rapport, sauf si le contexte laisse entendre autre chose, « 2009 » se rapporte aux exercices financiers se terminant entre le 1^{er} août 2008 et le 31 juillet 2009.

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

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



À la fin de 2009, 73 % des coopératives d'habitations analysées étaient conformes à leur programme et, le cas échéant, aux obligations de leur accord d'exploitation, alors que le pourcentage était de 69 % à la fin de 2008. Le tableau 1 ci-dessous présente une ventilation des chiffres et pourcentages des coopératives avec des écarts par classification des divisions. De plus ce tableau montre une amélioration sur le plan de la gravité des écarts de conformité. À la fin de l'année 2009, 7 % des coopératives avaient enfreint leurs accords, une diminution de 3 % par rapport à l'année précédente et un total de 13 % avait des écarts importants (2008 : 14 %). (Tel que discuté de façon plus détaillée, on remarque un chevauchement entre ces deux catégories.)

Les lecteurs doivent noter que le tableau ne fait pas de distinction entre les écarts par rapport à l'accord d'exploitation et les écarts par rapport aux politiques, ce qui a pour résultat une surreprésentation de l'étendue de la non-conformité à l'accord d'exploitation. Près de 9 % de tous les écarts en suspens à la fin de 2009 étaient reliés à la politique concernant les revenus d'exploitation nets de la SCHL. L'Agence recommande fortement de se conformer à cette politique, même si ce n'est pas une obligation dans le cadre de l'accord d'exploitation. Afin de faciliter les comparaisons, certains écarts d'exploitation documentés dans le rapport de 2008 ont été reclassés dans le présent rapport afin de se conformer au système de classification actuel de l'Agence.

Tableau n°1 : Coopératives pas entièrement conformes à leur accord

	Nombre de coopératives		Pourcentage du portefeuille*	
	Juin 2008	2009	Juin 2008	2009
Nombre total de clients pas entièrement conformes à leur accord	155	138	31 %	27 %
Coops en situation de violation de leur accord	49	33	10 %	7 %
Coops ayant des écarts importants	68	68	14 %	13 %
Coops ayant des dérogations	98	90	19 %	18 %

* pourcentage de coopératives analysées montrant un écart de cette catégorie

Il serait pertinent de remarquer que certains clients ne sont pas conformes à plus d'une obligation, avec plusieurs écarts allant de la violation grave à une simple dérogation, et que par conséquent un même client peut apparaître dans plusieurs des catégories énumérées ci-dessus. Si on compare avec le tableau 2 : Écarts à la conformité par type, on remarque que 249 écarts sont liés à 138 coopératives, alors que le nombre total d'écarts dans chaque catégorie dépasse le nombre de coopératives ayant des écarts de cette gravité.

Tableau N° 2 : Écarts à la conformité par type
(Énumérés par fréquence d'incidence en 2009)

	Nom. Juin 2008	Nom. 2009
Violations		
Violations des fonds de subventions excédentaires (remboursement de l'excédent de l'aide assujettie au contrôle du revenu, affectation des gains)	17	16
Retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire	13	8
Rapprochement de l'AACR avec plus de trois mois de retard	12	6
Pourcentage requis de membres subventionnés non atteint pendant deux années consécutives	6	4
États financiers vérifiés avec plus de trois mois de retard	5	3
Manquement à une entente de sauvetage financier	1	3
Déclaration annuelle de renseignements avec plus de trois mois de retard	4	2
Retard dans le paiement des taxes	2	1
Total de violations	60	43
Écarts importants		
Écarts vis-à-vis le financement de la réserve de remplacement (taux de contribution, financement, placements permis, dépenses des fonds sur des éléments inéligibles)	67	62
Non-vérification des revenus aux intervalles requis	6	10
Écarts vis-à-vis une entente de sauvetage financier	4	8
Autres	2	4
Total d'écarts importants	79	84
Dérogations		
Non-respect de la politique concernant les revenus nets d'exploitation	27	22
Écarts vis-à-vis la réserve de remplacement (affectation des gains, dépenses à même le fonds pour des éléments admissibles sans avoir obtenu une autorisation préalable)	11	20
Écarts mineurs vis-à-vis une entente de sauvetage financier	22	19
États financiers vérifiés avec moins de trois mois de retard	18	13
Rapprochement de l'AACR avec moins de trois mois de retard	17	13
Déclaration annuelle de renseignements avec moins de trois mois de retard	11	8
Autres		8
Erreurs de fixation des frais de logement subventionnés	8	7
Différences de financement à la réserve du fonds d'aide de subventions excédentaires (placements permis, financement)	14	5
Contributions au fonds de sécurité d'occupation pas versées en totalité	11	4
Non-respect des plafonds de revenus/limites d'arrivées et de départs	5	3
Total de dérogations	144	122
Total des écarts et des violations	283	249

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

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



Comme le montre le tableau 2 ci-dessus, les violations à un accord ont chuté de 60 à la fin de 2008 à 43 à la fin de 2009. Même si la proportion de clients avec des écarts importants a chuté, le nombre total de ces écarts est passé de 79 à la fin 2008 à 84 un an plus tard. Si on combine tout les éléments, on remarque une baisse du nombre total de violations et d'écarts importants,

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



À la fin de l'année 2009, l'Agence avait huit coopératives avec des retards dans le remboursement de l'emprunt hypothécaire, une forte diminution par rapport aux quatorze répertoriées en 2008. On observe par ailleurs peu de variation du côté des retards dans le paiement des taxes, qui sont passés de deux en 2008 à un en 2009.

Profil de risque du portefeuille

Chaque année, l'Agence effectue une évaluation des risques exhaustive de chaque coopérative de notre portefeuille. Nous attribuons une cote de risque composite qui reflète notre évaluation de sa viabilité actuelle et de ses perspectives, en nous basant sur des évaluations distinctes de la stabilité financière, du rendement financier actuel et de l'état des lieux, le tout examiné à la lumière de la conjoncture économique et du marché actuel et d'autres facteurs de risque, comme le fait que la réserve de remplacement d'immobilisations de la coopérative soit bien garnie ou non. Même si elle est fortement influencée par les résultats des tests standardisés effectués pour chacun des clients, en définitive, la cote est fondée sur un jugement. S'il y a lieu, nous rajusterons la cote au cours de l'année en fonction des développements externes ou des mesures 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 B : Définitions des cotes de risque composite.

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

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



Le tableau ci-dessous compare la distribution de la cote de risque composite au 15 janvier 2010 aux cotes de la fin de l'année 2007. Nous remarquons une amélioration modeste du profil de risque global du portefeuille de l'Agence : les coopératives avec un taux supérieur à la moyenne ou élevé comprenaient 56 % des données analysées à la fin de l'année 2009, alors ce groupe représentait 62 % des données en 2007.

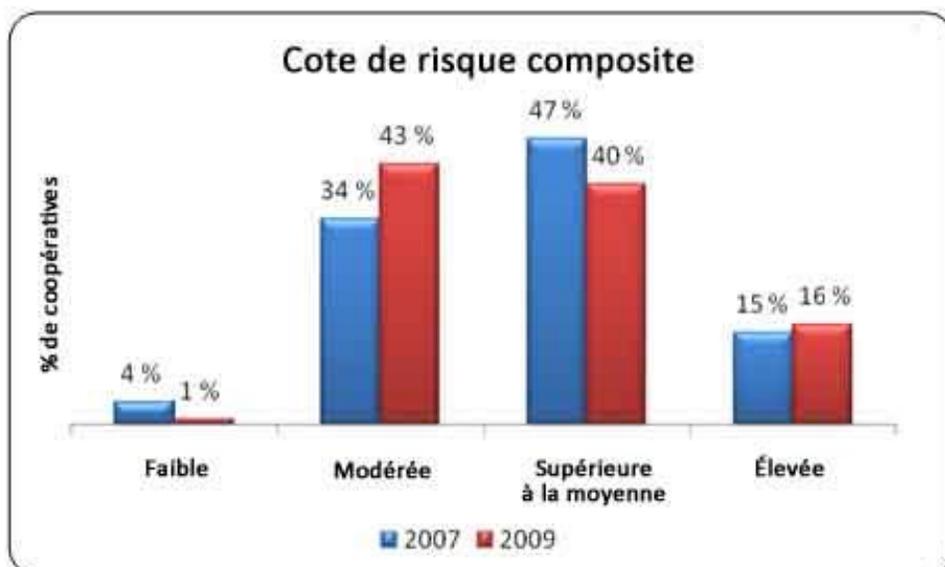


Diagramme n° 1

Ces trois dernières années, l'arrivée de coopératives qui étaient initialement retenues par la SCHL à cause de la mise en œuvre d'un sauvetage financier a ralenti légèrement le progrès du portefeuille. On remarque que 89 % des coopératives transférées après 2007 avaient une cote élevée ou supérieure à la moyenne au moment de leur arrivée. Par contre, nous remarquons que le taux de 14 % de ces clients est passé de la cote élevée à supérieure à la moyenne depuis leur transfert à l'Agence.

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



Les résultats relatifs à cet indicateur de rendement sont variés. Ces deux dernières années, il y a eu des changements significatifs au sein du portefeuille, avec seulement 59 % des clients de l'Agence ayant conservé la même cote à la fin de 2009 qu'à la fin de 2007. De fait, 22 % de nos clients ont vu leur cote s'améliorer pendant une période de deux ans alors que 19 % l'ont vu s'affaiblir. Le nombre de coopératives ayant une cote de risque composite élevée a légèrement augmenté. Par contre, on observe une augmentation de neuf points de pourcentage pour les coopératives ayant une cote modérée et une diminution de sept points pour celles ayant une cote supérieure à la moyenne.

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



Il est trop tôt pour déclarer des résultats pour cet indicateur. L'analyse est complexe et comprend plusieurs variables, et les changements observés sur une échelle de temps de deux ans dans les cotes des indicateurs individuels ne représentent pas nécessairement une tendance soutenue. Malgré tout, nous pouvons repérer deux facteurs, qui, d'après nous, auront un effet important sur le rendement à long terme par rapport à cet indicateur : les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations et le potentiel d'augmentation des revenus bruts de nos clients. Voici donc les signes positifs, avec une croissance à ce jour des résultats pour ces deux facteurs, qui devance de façon significative le taux d'inflation.

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



La proportion du portefeuille ayant un bon ratio de liquidité a légèrement chuté, de 79 % des coopératives analysées en 2007 à 76 % en 2009. De même, le pourcentage de ratios du revenu net a aussi légèrement diminué, de 68 % en 2007 à 67 % deux ans plus tard. Comme le montre le graphique suivant, les clients détenant une cote bon ou excellent pour les deux indicateurs passent de 63 % des données analysées en 2007 à 59 % en 2009.

La cote médiane relative au ratio du revenu net est passée de 0,85 en 2007 à 0,76 en 2009 et conserve encore la cote bonne. De fortes augmentations du coût de remplacement assuré pour les propriétés de nos clients ont, en grande partie, entraîné ce déclin, car c'est cette valeur qui est utilisée dans le calcul de l'indicateur. Le résultat médian pour le ratio de liquidité demeure stable à 9, une cote excellente.

Il faudrait prendre en considération le fait que les niveaux-seuils de l'indicateur de revenu net ont été augmentés au début de 2010 lorsque nous avons mis en œuvre des améliorations à notre modèle d'évaluation des risques. Nous avons produit ce tableau en utilisant les niveaux-seuils en vigueur lorsque l'évaluation du risque de chaque coopérative été créée.



Diagramme n° 22

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



Les cotes de l'état des lieux dans tout le portefeuille sont légèrement en hausse. En 2009, seulement trois coopératives avaient une cote mauvaise pour leur propriété alors qu'il y en avait cinq en 2007. Le segment coté passable a diminué de 22 % des données analysées en 2007 à 18 % en 2009, ce qui fait un total de 81 avec une cote positive bonne ou excellente, alors que ce total était de 77 % il y a deux ans.

Cote de l'état des lieux 2009

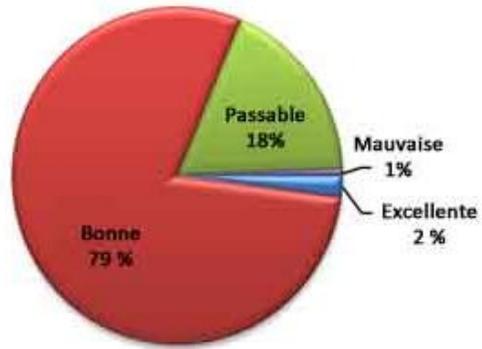


Diagramme n° 3

Rendement d'exploitation des clients

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

- ❑ **Utilisation rentable de l'aide sous forme de loyer proportionné au revenu résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation**



Des résultats améliorés en matière d'arriérés et de créances irrécouvrables ainsi que de pertes d'inoccupation, qui sont tous des éléments auxquels doit faire face le portefeuille, implique une meilleure utilisation de l'aide sous forme de loyer proportionné au revenu, car l'augmentation des droits d'occupation n'est pas nécessaire pour remplacer le revenu perdu à cause de ces facteurs. À l'opposé, l'Agence incite les coopératives à augmenter les droits afin de compenser les pertes d'exploitation, si perte il y a, ou pour soutenir leurs réserves de remplacement des immobilisations. (Par contre, de telles augmentations, à long terme, offriront des avantages au portefeuille sous forme d'amélioration de la santé financière et une diminution du risque.) En tenant compte de ces deux tendances, nous estimons que le portefeuille est stable par rapport à cet indicateur.

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

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

Arriérés des droits d'occupation et dépenses associées aux créances



Dans l'ensemble du portefeuille, nous avons remarqué un déclin entre 2007 et 2009 du total combiné des arriérés et des créances irrécouvrables par unité, mesuré en tant que pourcentage du montant total facturé aux occupants des coopératives d'habitation au cours de l'année (2007 ratio médian : 0,9 %; 2009 ratio médian : 0,8 %). L'amélioration est plus apparente dans la hausse du pourcentage des données analysées avec des arriérés et des créances irrécouvrables sous 1,5 % et le pourcentage réduit avec des arriérés et des créances irrécouvrables de 3% ou plus.

Le total combiné en argent par unité d'arriérés et de créances irrécouvrables tombe aussi pendant la durée de cette période, comme le montre le tableau 3 de la page suivante. Il convient de noter que la valeur maximale signalée est une anomalie, reflétant l'état

préoccupant d'une coopérative où le conseil et les gestionnaires ont été remplacés, sous l'insistance de l'Agence, depuis le dépôt de la dernière DAR.

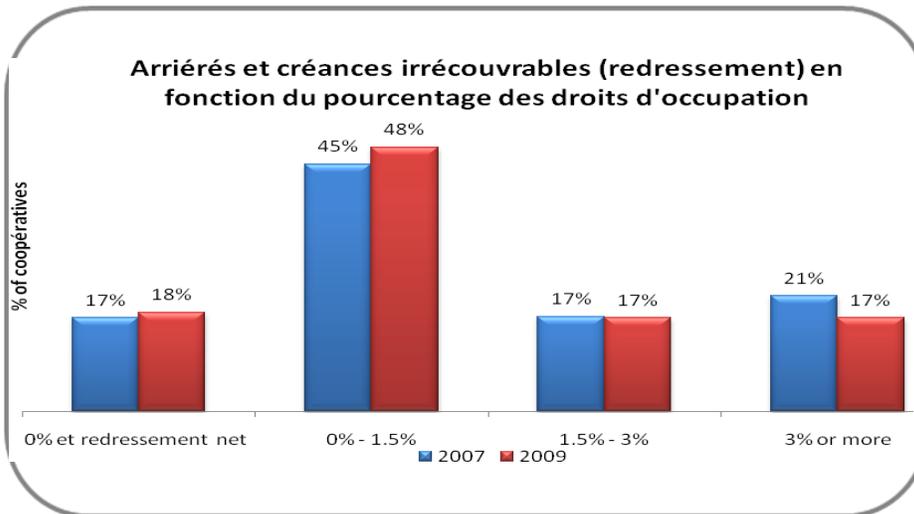


Diagramme n°4

Tableau n° 3 : Arriérés et créances irrécouvrables (redressement) par unité

	2007	2009
Médiane	71 \$	61 \$
75 ^e centile	187 \$	165 \$
95 ^e centile	585 \$	508 \$
Maximum	5 130 \$	6 361 \$

Note : Les montants en dollar pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2009.

Administrateurs en retard de paiement



Nous continuons de voir une nette amélioration dans le nombre de coopératives qui signalent des administrateurs en retard de paiement. Entre 2007 et 2009 il y a eu une baisse de 117 à 103 du nombre de clients qui signalait un ou plusieurs administrateurs ayant un retard de plus de 100 \$ dans ses droits d'occupation à la fin de l'exercice financier de la coopérative. Parmi ces coopératives, le montant médian dû par les administrateurs a chuté, passant de 589 \$ en 2007 à 542 \$ en 2009.

Un tableau précédent a démontré que depuis notre année de référence, les clients font des progrès pour diminuer le taux d'arriérés et de créances irrécouvrables. Le prochain tableau montre une image similaire des coopératives ayant des administrateurs en retard de paiement : le ratio médian pour ce sous-ensemble du portefeuille du total combiné d'arriérés et de créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits

d'occupation pour tous les occupants s'est amélioré depuis 2007 mais, malgré tout, il est deux fois plus élevé que le ratio de 0,9 % signalé pour l'ensemble des clients.

Tableau n° 4 : Administrateurs en retard de paiement à la fin de l'exercice

	2007	2009
Nombre de clients signalant des administrateurs en retard de paiement	140	103
% du portefeuille	28 %	20 %
Montant médian des arriérés de chaque administrateur (moyenne par coopérative)	604 \$	542 \$
Montant maximum des arriérés des administrateurs	8 103 \$	3 051 \$
Le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation dans les coopératives ayant des administrateurs avec des arriérés	2,4 %	2,1 %
Le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction du pourcentage des droits d'occupation (ensemble des données analysées)	1,1 %	0,9 %

Note : Les montants en dollar pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2009.

Pertes d'inoccupation



Lorsqu'elles sont non contrôlées, les pertes d'inoccupation peuvent réduire de façon significative les revenus d'une coopérative. Même si les taux d'inoccupation sont clairement influencés par les conditions du marché locatif local, un signe de bonne gestion d'une coopérative est qu'elle réussit mieux que ses pairs en périodes difficiles. Nous sommes heureux de voir que la majorité des clients de l'Agence ont obtenu un meilleur rendement que leur marché locatif local.

Nous remarquons une amélioration concernant les pertes annuelles d'inoccupation par unité : le pourcentage de clients sans perte d'inoccupation est passé de 27 pour le portefeuille de 2007 à 30 % en 2009, alors que la part des coopératives ayant subi des pertes de plus de 250 \$ par unité est passé de 15 % à 12 %.

Comme le montre le tableau 5 ci-dessous, l'inoccupation a coûté moins de 33 \$ par unité par année en 2007 pour la moitié de l'ensemble des données analysées; la médiane des pertes a été de 28 \$ par unité en 2009. De plus, les 75^e et 95^e centiles ont aussi décru, même si la plus grande perte signalée a augmenté. Alors que 15 coopératives avaient signalé plus de 1 000 \$ de pertes d'inoccupation par unité en 2007, il n'y en a eu que sept en 2009.

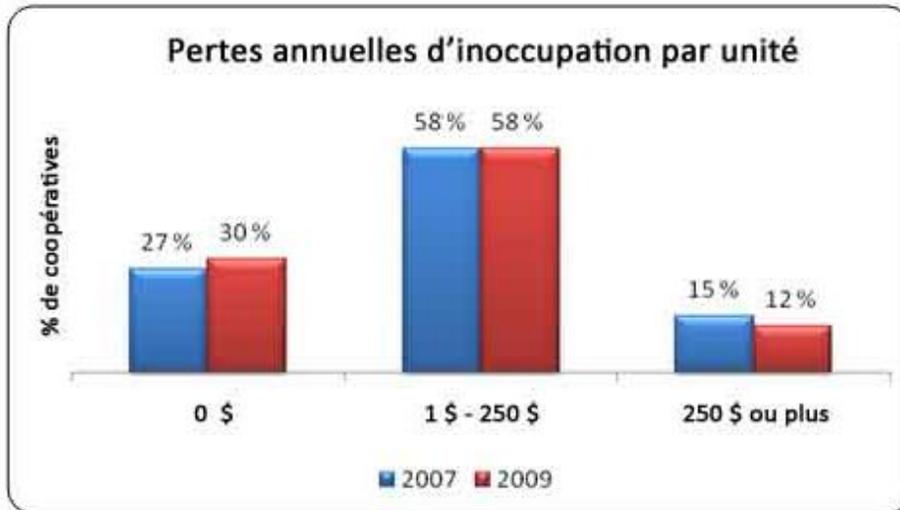


Diagramme n° 5

Tableau 5 : Pertes annuelles d'inoccupation par unité

	2007	2009
Médiane	33 \$	28 \$
75 ^e centile	133 \$	117 \$
95 ^e centile	706 \$	470 \$
Maximum	3 668 \$	4 203 \$

Note : Les montants en dollar pour l'année 2007 ont été indexés par rapport aux dollars de 2009.

Il est aussi possible de mesurer les pertes d'inoccupation comme un pourcentage des droits d'occupation bruts possibles. Il y a aussi eu une amélioration de cet aspect : le nombre de coopératives du portefeuille n'ayant subi aucune perte d'inoccupation est passé de 27 % en 2007 à 30 % en 2009, alors que le nombre ayant un taux d'inoccupation de 3 % ou plus est passé de 14 % en 2007 à 11 % en 2009.

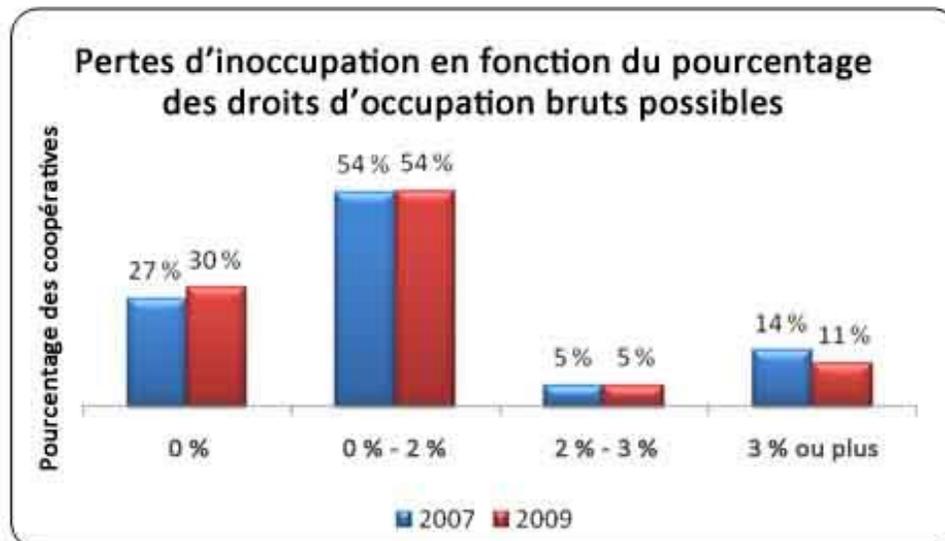


Diagramme n° 6

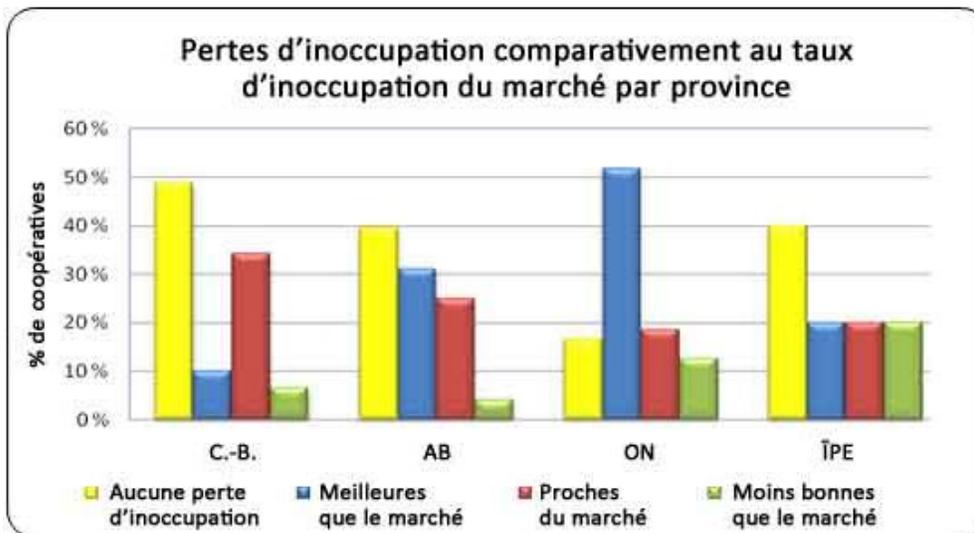


Diagramme n° 7

À l'échelle du portefeuille dans son ensemble, la grande majorité des clients de l'Agence ont connu un rendement aussi satisfaisant que celui du marché environnant ou un rendement supérieur, mais il existe de grands écarts d'une région à l'autre. C'est la Colombie-Britannique qui est la province avec la proportion la plus élevée de coopératives sans perte d'inoccupation, alors que l'Alberta a la plus faible proportion de coopératives ayant des pertes d'inoccupation supérieures à la moyenne du marché. Les coopératives de la Colombie-Britannique, dont la grande majorité sont situées dans des marchés affichant un taux d'inoccupation faible, ont connu un meilleur rendement que le marché moins souvent que leurs cousines de l'Ontario. D'un autre côté, un plus grand ratio de coopératives de l'ÎPE a connu un rendement inférieur à celui du marché.²

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

Répartition du rendement du marché

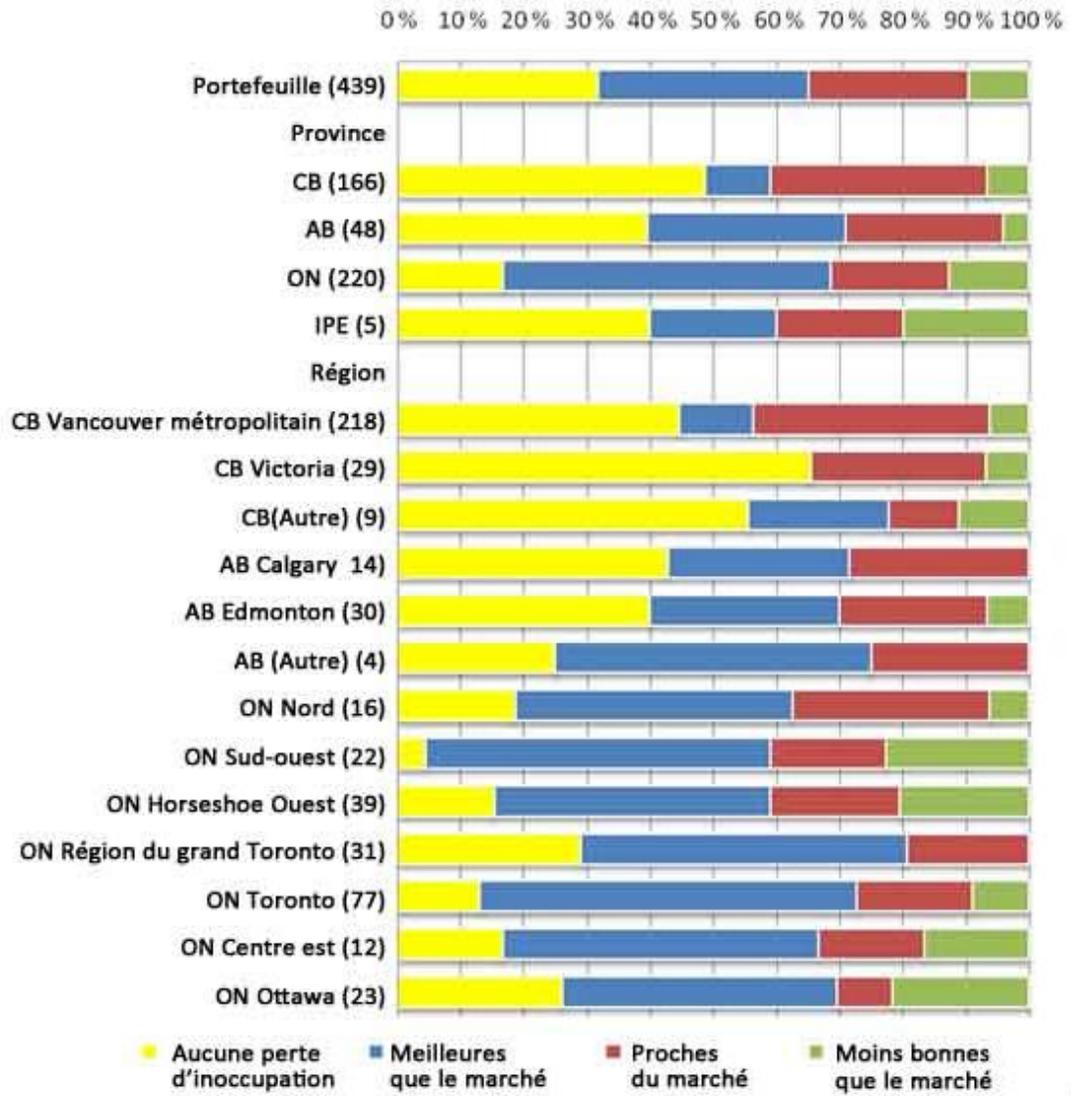


Diagramme n° 8

Le diagramme n° 8 indique que 32 % des coopératives n'ont signalé aucune perte d'inoccupation en 2009, alors que 33 % ont eu certaines pertes d'inoccupation, mais ont tout de même un meilleur rendement que le marché de leur secteur et finalement un autre 25 % ont subi des pertes tout juste en dessous ou au dessus du taux d'inoccupation du marché. (Prendre note que le pourcentage avec aucune perte d'inoccupation varie légèrement des tableaux ci-dessus : ces données analysées ne comprennent que les coopératives pour lesquelles des données du marché détaillées sont disponibles). De plus, le tableau illustre le rendement des clients de l'Agence par rapport au marché dans chacune des 13 sous-régions, ce qui fait apparaître des différences parmi ceux-ci. (Il est recommandé d'interpréter avec une certaine prudence les résultats pour les régions qui ont peu de coopératives).

Assurances



Très tôt, l'Agence a déterminé des niveaux et des types d'assurance que, à notre avis, toutes les coopératives d'habitation devraient se procurer, et estimait qu'un manque de protection adéquate représentait un facteur de risque pour leur fonctionnement et même leur survie. Le tableau ci-dessous montre la comparaison entre le nombre des coopératives pour l'ensemble de données de 2009 qui ont respecté les normes au moment de la soumission de leur DAR, relativement à 2007. Nous savons que nous ne pouvons exiger des changements, toutefois, nos gestionnaires des relations continuent de travailler auprès de leurs clientes, avec un succès appréciable, pour qu'elles se procurent une couverture d'assurance améliorée.

Tableau n° 6: Couverture assurance

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

Dépenses pour les installations physiques



Le diagramme n° 9 illustre les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations en 2009, par rapport à 2007. Tout comme dans des rapports précédents, nous avons joint ces deux dépenses sur la propriété afin d'avoir une idée plus juste de l'attention que portent les coopératives à l'égard de leur actif principal. Si nous tenons compte de la proportion d'entretien reporté dans le portefeuille, nous sommes heureux de voir que pendant cette période, le pourcentage de clients de l'Agence qui ont dépensé moins de 2 000 \$ par unité par année a chuté, alors que ceux ayant dépensé 4 000 \$ ou plus, a augmenté. (Prendre note que les montants de 2007 n'ont pas été indexés au taux d'inflation pour 2009).

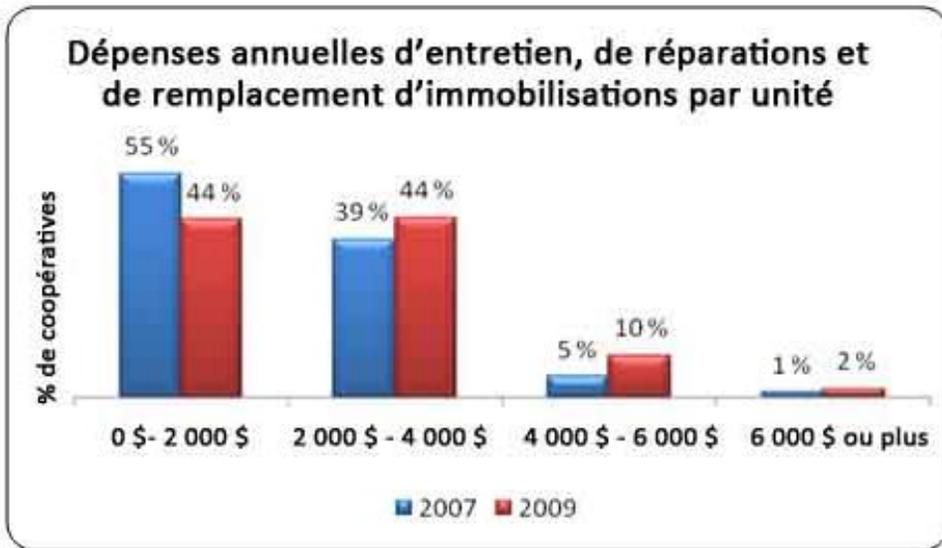


Diagramme n° 9

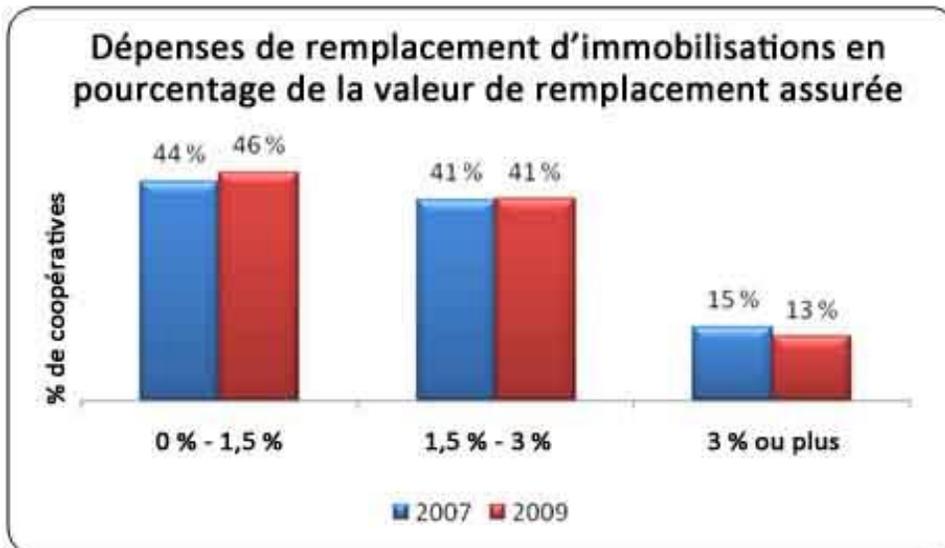


Diagramme n° 110

Le diagramme n° 10, qui représente les dépenses d'entretien et de réparations comme pourcentage de la valeur de remplacement assurée des bâtiments et de l'équipement de la coopérative, laisse penser que nonobstant l'augmentation des taux de dépenses, les coopératives perdent peut-être du terrain. Cette mesure 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. Vu de cette façon, il semble que les taux d'investissement dans les installations physique aient chuté.

Par contre, d'autres données laissent penser que les compagnies d'assurance ont commencé à mettre à jour leurs estimations de coûts de remplacement en 2009, ce qui a mené à de fortes augmentations par rapport à 2007. Si les valeurs de remplacement pour 2007 ont été sous-évaluées, alors les taux d'investissement pour cette année indiqués dans le tableau, sont surévalués par rapport à 2009. La baisse par rapport à 2009 est donc peut-être illusoire.

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



C'est avec plaisir que l'Agence a remarqué que les coopératives ont suivi notre conseil de contribuer davantage à leurs réserves de remplacement des immobilisations. Comme le montre le diagramme n°11, les contributions aux réserves de remplacement des immobilisations, y compris des contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation, ont sensiblement augmenté depuis 2007. (Prendre note que dans ce diagramme, les chiffres de 2007 n'ont pas été indexés au taux d'inflation de 2009). Le taux de contribution annuel médian par unité a augmenté de 21,9 % entre 2007 et 2009, passant de 840 \$ à 1 024 \$ (dollars constants 2009).

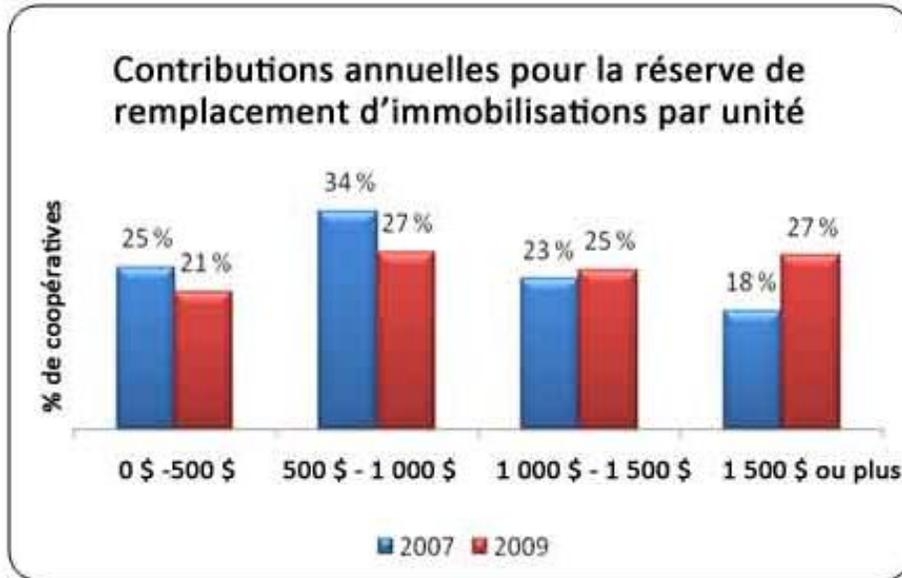


Diagramme N°11

L'Agence utilise le terme « ratio de reconstitution » pour décrire le nombre de coopératives qui ont contribué pendant une période de deux ans autant à leur réserve de remplacement des immobilisations qu'elles ont fait de dépenses. Nous croyons que la capacité et la volonté de reconstituer cette réserve sont aussi importantes que le solde du fonds de réserve. Comme le montre le diagramme N° 12, au cours des années financières 2008 et 2009, les fonds prélevés de la réserve de remplacement d'immobilisations ont été plus que remplacés dans la majorité des cas (57 %). Ce résultat est similaire à celui de 2007-2008 (60 %).

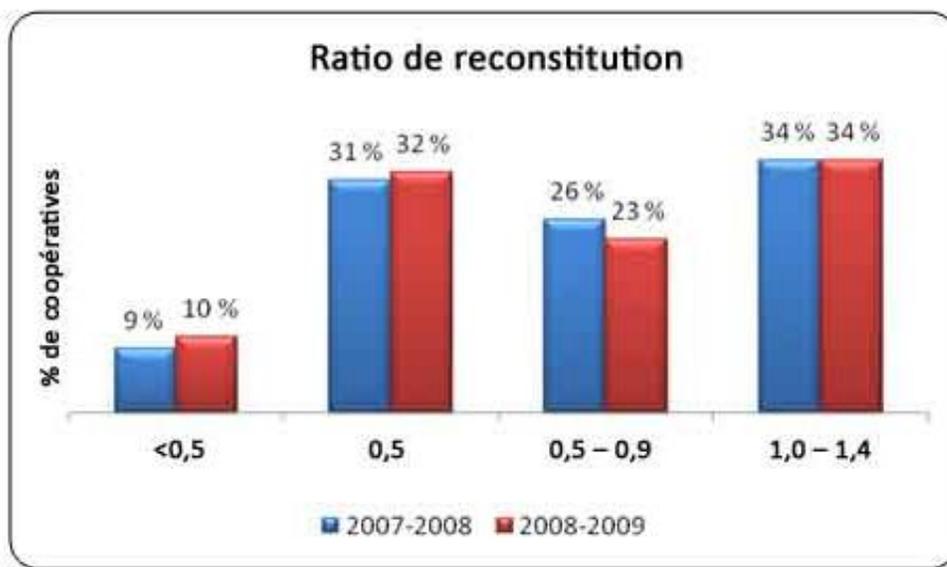


Diagramme N° 12

Si on se demande si les réserves sont pleinement financées, nous remarquons que 91,5 % des clients de l'Agence analysés possédaient des réserves pleinement financées en 2009, une légère hausse par rapport aux 91,2 % en 2007. (Dans ce contexte une réserve est financée si le passif de la réserve est pleinement soutenu par de l'encaisse et des placements.) Malgré tout, le taux médian de financement pour les coopératives dont les réserves n'étaient pas financées est resté à 59 %, une baisse par rapport au 64 % d'il y a deux ans. Comme le révèle le tableau 7, les coopératives qui ne font pas l'objet d'un sauvetage financier ont eu un meilleur rendement lors de cet examen de santé financière, alors que 94 % d'entre elles ont indiqué avoir une réserve entièrement financée et un taux médian de financement de 68 % pour les autres 6%. Alors que la proportion de coopératives en phase de sauvetage qui détenait des réserves financées a sensiblement augmenté entre 2007 et 2009, passant de 76,7 % à 81,1 %, le taux médian de financement, pour l'une sur cinq dont la réserve n'était pas entièrement financée, a chuté de 40 à 22 %.

Tableau 7 : Financement de la réserve de remplacement d'immobilisations

	% de coops ayant une réserve d'immobilisation entièrement financée		% médian de financement des réserves pas entièrement financées	
	2007	2009	2007	2009
Coops sans sauvetage financier	94,2 %	93,9 %	76 %	68 %
Coops avec sauvetage financier	76,7 %	81,1 %	40 %	22 %
Toutes les coops analysées	91,2 %	91,5 %	64 %	59 %

Coopératives faisant l'objet d'un sauvetage financier

Trois indicateurs de succès élaborés lors du renouvellement de l'entente de l'Agence avec la SCHL sont liés aux résiliations de l'accord et aux sauvetages financiers pour les coopératives dans le portefeuille :

- ❑ ont démontré une augmentation de la rentabilité des programmes, comme en témoigne la baisse de pertes au parc immobilier pour cause de défauts de paiements de prêts hypothécaires et une diminution des coûts en lien avec des échecs de projets et sauvetages financiers
- ❑ ont démontré une augmentation de sauvetages financiers réussis, comme en témoigne la diminution des sauvetages financiers répétés
- ❑ ont eu peu de fermeture de projet

Comme un sauvetage financier s'échelonne sur une longue période, il est encore trop tôt pour que l'Agence signale des défauts de paiements de prêts hypothécaires et de sauvetages financiers, pour lesquels nous ne possédons pas encore de coûts de base fiables qui nous

permettraient de mesurer nos résultats. Seul le temps nous dira si les coopératives qui font face à leur premier sauvetage financier sous notre supervision auront besoin d'un deuxième par la suite. Cependant, nous pouvons indiquer qu'au cours des trois dernières années, aucun projet dans le portefeuille n'a été annulé.

Regard vers 2010

En tant que groupe, les changements se font lentement pour nos clients, mais nous sommes fiers de voir que la santé financière et le rendement du portefeuille s'améliorent par rapport à 2007, qui sert de base de référence. Nous espérons que cette tendance se poursuivra à l'avenir.

En même temps, comme le portefeuille prend de l'âge, un nombre croissant de clients de l'Agence devront emprunter de l'argent, maintenant ou dans un proche avenir, pour effectuer des réparations majeures à leurs bâtiments. Comme leurs propriétés relevaient initialement du soutien public, il existe une obligation morale de responsabilité de gestion qui est dévolue à toute personne participant au secteur des coopératives d'habitation, depuis les coopératives elles-mêmes jusqu'à la SCHL, qui est responsable des programmes et au nom de laquelle l'Agence travaille. Nous nous engageons à utiliser tous les éléments à notre disposition afin d'aider nos clients à améliorer leur fonctionnement, à prendre soin de leur propriété et à atteindre leur objectif pour lequel ils ont été créés à l'origine.

Dès la fin de 2010, l'Agence a effectué certains changements et nous espérons en faire d'autres à l'avenir. Nous avons réorganisé notre effectif afin de créer un groupe séparé qui concentre son attention sur les coopératives à risque de défaut de paiement ou ayant besoin de financement secondaire pour effectuer des réparations, ainsi que sur celles qui ont déjà des sauvetages financiers en place. Au cours des trois années d'existence de l'Agence, nous avons beaucoup appris. Nous ne cesserons pas de nous préoccuper des coopératives en difficulté, pas plus que nous cesserons de nous intéresser à celles dont les pratiques sont si exemplaires que d'autres clients feraient bien de s'en inspirer.

Annexe A : Données techniques

Les données analysées de 2009

Les renseignements présentés dans ce rapport sont tirés des Déclarations annuelles de renseignements reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2010 pour les exercices financiers se terminant entre les mois d'août 2008 et juillet 2009. Les données ont été organisées par coopératives et par « année à l'étude », p. ex. un seul exercice financier se terminant dans la période précisée ci-dessus. Des valeurs statiques, comme les provinces, ont été jointes aux coopératives et présentées dans un diagramme de coopératives. Les attributs qui peuvent varier d'une année à l'autre, comme le modèle de gestion, ont été assignés sur une base de l'année à l'étude.

Les données analysées proviennent des 519 coopératives clientes. Dès le 15 janvier 2010, l'Agence a reçu et validé des DAR provenant de 504 d'entre-elles (31 623 logements). Ces coopératives constituent les données analysées de 2009. Les données analysées de 2008 comprennent 497 coopératives avec 30 548 logements et les données analysées de 2007 500 (30 668 logements). Certains clients constituent une partie de ces données analysées pour chacune de ces trois années; d'autres seulement pour deux et pour quelques-uns, pour une seule année.

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

Sur les 15 clientes pour lesquelles les données étaient indisponibles au 15 janvier 2010, trois d'entre elles avaient des cotes de risque composite faibles ou modérées et huit avaient des cotes moyennes ou supérieures à la moyenne et quatre des cotes élevées. Selon l'Agence, leur ajout dans les données de 2009, si les données avaient été disponibles, n'aurait pas causé d'important changement dans les constatations. Le tableau ci-dessous indique la distribution réelle des cotes de risque parmi les données analysées en 2009 (sauf les coopératives qui reçoivent des subventions majorées), par rapport à la répartition théorique si les 15 coopératives avaient été incluses, en supposant que leur cote de risque demeure inchangée pour 2008.

Cote de risque composite	Réelle 2009	%	Théorique 2009	%
Faible	4	1 %	5	1 %
Modérée	214	43 %	216	42 %
Supérieure à la moyenne	197	40 %	205	40 %
Élevée	82	16 %	86	17 %
Total	497	100 %	512	100 %

Montants en dollars constants

Sauf indication contraire dans le rapport, les montants en dollars des années précédentes ont été indexés en dollars constants pour l'année 2009 en utilisant le taux annuel moyen provenant de l'index des prix à la consommation (IPC) du Canada (l'ensemble des prix désaisonnalisés publiés par Statistique Canada). Pour les calculs impliquant les chiffres généraux du portefeuille comme les médians, nous avons utilisé la moyenne de l'indice des prix à la consommation pour ces années. Pour calculer les valeurs en lien avec des clients spécifiques, nous avons utilisé les valeurs de l'indice des prix à la consommation du mois qui correspondent à l'année financière de la coopérative.

Annexe B :

Définitions des cotes de risque composites

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

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

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

Risque composite élevé : *La coopérative est en difficulté financière ou mal gérée.* Au moins une des conditions suivantes a été constatée : les revenus de la coopérative ne suffisent pas à alimenter le service de la dette et les charges courantes; après avoir couvert les charges courantes et les montants affectés au service de la dette, il est impossible pour cette coopérative de verser des contributions adéquates à sa réserve de remplacement 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 défaillante. Sans une intervention et un soutien continu, et potentiellement même un sauvetage financier, la coopérative est à risque de défaillance.

Annexe C : Données médianes sur le rendement

	Perte d'inoccupation annuelle en % du loyer brut possible		Perte d'inoccupation annuelle par unité		Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables combinés en fonction du % du loyer de l'occupant		Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par unité*	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Ensemble des données analysées	0,4 %	0,3 %	33 \$	28 \$	0,9 %	0,8 %	1 911 \$	2 153 \$
Programme								
A27/61	0,1 %	0,2 %	12 \$	14 \$	0,7 %	0,6 %	1 882 \$	2 459 \$
A95	0,3 %	0,25 %	29 \$	24 \$	0,7 %	0,6 %	1 986 \$	2 233 \$
PFCH (PHI)	0,7 %	0,6 %	69 \$	61 \$	1,2 %	1,2 %	1 751 \$	1 808 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (Î.-P.-É.)**	SO	SO	SO	SO	6,9 %	4,7 %	3 338 \$	2 852 \$
Plus d'un programme	1,0 %	0,8 %	125 \$	75 \$	1,3 %	1,8 %	2 359 \$	2 941 \$
Province								
Colombie-Britannique	0,2 %	0,1 %	15 \$	5 \$	0,4 %	0,2 %	1 740 \$	2 146 \$
Alberta	0,3 %	0,2 %	28 \$	19 \$	0,7 %	0,8 %	1 541 \$	1 798 \$
Ontario	0,7 %	0,6 %	66 \$	61 \$	1,4 %	1,3 %	2 102 \$	2 230 \$
Î.-P.-É.	0,4 %	0,9 %	27	76 \$	1,0 %	1,4 %	1 637 \$	1 652 \$
Modèles de gestion								
Personnel rémunéré	0,4 %	0,4 %	34 \$	40 \$	1,1 %	1,1 %	2 107 \$	2 285 \$
Entreprise de gestion	0,5 %	0,4 %	45 \$	36 \$	1,0 %	0,8 %	1 919 \$	2 182 \$
Comptable rémunéré seulement	0,2 %	0 %	21 \$	0 \$	0,5 %	0,2 %	1 688 \$	1 811 \$
Bénévoles seulement	0 %	0 %	0 \$	0 \$	0,5 %	0,1 %	1 497 \$	1 708 \$
Coops avec sauvetage financier	2,5 %	1,5 %	243 \$	137 \$	2,8 %	1,9 %	1 634 \$	1 628 \$
Coops sans sauvetage financier	0,3 %	0,2 %	24 \$	21 \$	0,7 %	0,6 %	2 013 \$	2 309 \$

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

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

Notes : Les montants en dollar pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2009. La variation dans le taux médian entre 2007 et 2009 est possible en partie à cause d'un changement dans les données analysées, et non pas à cause d'un changement dans le portefeuille, surtout en ce qui concerne les plus petites créances.

Annexe C :

Données médianes sur le rendement (suite)

	Solde de la réserve de remplacement d'immobilisations par unité		Contributions annuelles pour la réserve de remplacement d'immobilisations par unité		Dépenses administratives annuelles par unité	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Ensemble des données analysées	3 107 \$	2 997 \$	840 \$	1 024 \$	590 \$	631 \$
Programme						
A27/61	3 266 \$	3 355 \$	961 \$	992 \$	507 \$	552 \$
A95	3 507 \$	3 546 \$	1 106 \$	1 246 \$	579 \$	632 \$
PFCH (PHI)	2 099 \$	2 018 \$	503 \$	592 \$	599 \$	625 \$
Autochtones en milieu urbain / AU (Î.-P.-É.)	2 495 \$	1 546 \$	590 \$	575 \$	1 028 \$	1 047 \$
Plus d'un programme	2 850 \$	1 740 \$	839 \$	896 \$	1 008 \$	714 \$
Province						
Colombie-Britannique	3 151 \$	2 984 \$	957 \$	1 039 \$	391 \$	397 \$
Alberta	2 195 \$	3 153 \$	678 \$	1 016 \$	362 \$	417 \$
Ontario	3 312 \$	3 156 \$	868 \$	1 030 \$	793 \$	829 \$
Î.-P.-É.	1 615 \$	1 385 \$	434 \$	433 \$	698 \$	707 \$
Modèles de gestion						
Personnel rémunéré	3 272 \$	3 386 \$	841 \$	1 079 \$	814 \$	817 \$
Entreprise de gestion	2 810 \$	2 578 \$	819 \$	966 \$	529 \$	533 \$
Comptable rémunéré seulement	2 965 \$	4 216 \$	1 006 \$	1 203 \$	301 \$	224 \$
Bénévoles seulement	3 586 \$	2 675 \$	877 \$	893 \$	107 \$	103 \$
Coops avec sauvetage financier	916 \$	947 \$	484 \$	495 \$	673 \$	664 \$
Coops sans sauvetage financier	3 392 \$	3 448 \$	984 \$	1 171 \$	560 \$	612 \$

Note : Les montants en dollar pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2009.