

2013

Rapport annuel du rendement du portefeuille

Présenté à la SCHL
PRÉPARÉ POUR LE SITE WEB DE L'AGENCE



L'Agence des coopératives d'habitation
The Agency for Co-operative Housing

Principales conclusions

Objectif de l'accord : hausse de la conformité dans le cadre des accords d'exploitation

- ▶ 81 % des clients de l'Agence se conforment entièrement (2008 : 70 %)

Objectif de l'accord : diminution du nombre de violations et des écarts importants à la conformité

- ▶ Les violations et les écarts importants sont en baisse de 35 % sur 2008

Objectif de l'accord : baisse des cas de retard dans le paiement des impôts fonciers et du prêt hypothécaire

- ▶ Les deux sont en baisse depuis 2007

Principales conclusions

Objectif de l'accord : Amélioration du profil de risque global du portefeuille

- ▶ La moitié du portefeuille est maintenant coté à risque faible ou modéré (2007 : 39 %)
- ▶ 81 % des clients affichent une tendance de risque stable ou en amélioration

Objectif de l'accord : baisse du nombre de clients cotés à risque élevé

- ▶ Les clients à risque élevé ont diminué à 12 %, malgré l'ajout de coopératives de la C.-B. avec problèmes d'infiltration d'eau (2007 : 14 %)

Objectif de l'accord : coopératives n'atteignant pas leurs résultats qui ont recouvré leur santé financière sans ajout de fonds en provenance de l'assurance de la SCHL ou d'aide supplémentaire

- ▶ Parmi les clients n'atteignant pas leurs résultats qui ont recouvré la santé financière à la fin de 2013, 94 % y sont arrivés sans avoir reçu d'aide supplémentaire ou de prêt de l'assurance de la SCHL

Principales conclusions

Objectif de l'accord : hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de liquidité bon ou excellent, et une hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de revenu net bon ou excellent

- ▶ 62 % des clients ont un ratio de liquidité et 81 % un ratio de revenu net bon ou excellent (2007 : 55 % et 79 %)
- ▶ 57% ont une cote bon ou excellent sur les deux indicateurs (2007 : 50 %)

Objectif de l'accord : nombre stable ou croissant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est bonne ou excellente et nombre décroissant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est médiocre

- ▶ 81% ont une cote bonne ou excellente (2007 : 77 %), 1 % médiocre (2007 : 1 %)

Objectif de l'accord : utilisation efficiente de l'aide assujettie au contrôle du revenu résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation

- ▶ Les pertes de revenus attribuables aux arriérés de droits d'occupation, aux créances irrécouvrables et aux pertes d'inoccupation ont chuté depuis 2007

Principales conclusions

Objectif de l'accord : amélioration des pratiques de gestion

- ▶ la médiane des arriérés des occupants et des pertes dues aux créances irrécouvrables combinés par logement en pourcentage de la part des droits d'occupation des occupants continue de diminuer (2013 : 0,6 %; 2007 : 0,9 %)
- ▶ Les pertes d'inoccupation par client ont chuté de 37 % (4 163 \$) entre 2007 et 2013
- ▶ Moins de clients sont sous-assurés
- ▶ Les dépenses d'entretien et d'amélioration sont en hausse (dépenses moyennes par unité (en dollars constants) en 2013 : 2 466 \$; 2007 : 2 069 \$)

Principales conclusions

Objectif de l'accord : augmentation de la proportion de coopératives dont la réserve pour remplacement d'immobilisations est entièrement financée

- ▶ La contribution médiane annuelle par logement a augmenté de 62 % en 6 ans (2013 : 1 521 \$; 2007 : 941 \$, en dollars constants)
- ▶ 93 % des clients ont une réserve pleinement financée soutenue par l'encaisse et des placements (2007 : 91 %)

Objectif de l'accord : plus grande satisfaction des clients

- ▶ Le taux de satisfaction des clients face à la qualité générale des services a augmenté de 75 % par rapport à la mesure de la satisfaction face aux services de la SCHL, avant la création de l'Agence (2012 : 84 %; 2005 : 48 %)

Tableau des matières

▶ Aperçu.....	2
▶ Profil de conformité du portefeuille	10
▶ Profil de risque du portefeuille	22
▶ Rendement d'exploitation des clients	57
▶ Satisfaction des clients.....	108
▶ Regard vers 2014.....	110
▶ Annexes	113

APERÇU

- ▶ L'année 2013 marque la 8^e année d'exploitation de l'Agence.
- ▶ Le présent rapport fait état du rendement collectif de 531 coopératives clientes qui, ensemble, sont propriétaires de 32 820 unités d'habitation.
- ▶ Le portefeuille de l'Agence comprend des coopératives exploitées en vertu de six programmes dans quatre provinces.

Aperçu

Le rapport mesure les progrès faits vers l'atteinte des trois principaux objectifs établis dans l'entente entre l'agence et la SCHL :



Trois objectifs principaux

Parmi les résultats positifs figurent

COMPLIANCE

la conformité d'un plus grand nombre de clients à leur accord d'exploitation

PROFIL DE RISQUE

une amélioration évidente du profil de risque du portefeuille, malgré les fluctuations de l'économie

RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

une meilleure gestion des actifs collectifs des coopératives

SATISFACTION DES CLIENT

une amélioration de la satisfaction de la clientèle



Aperçu

- ▶ L'ensemble de données de 2013
 - provient de 531 déclarations annuelles de renseignements soumises par les clients de l'Agence pour les exercices financiers se terminant entre août 2012 et juillet 2013 et validées avant le 15 janvier 2014
 - comprend 96 % des 554 clients de l'Agence au 31 décembre 2013.
- ▶ Les données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes.
- ▶ Pour de plus amples renseignements sur l'ensemble de données, voir l'**Annexe A**.
- ▶ L'année 2007, première année complète d'exploitation de l'Agence, sert d'année de référence à laquelle est comparée l'information pour l'année 2013.

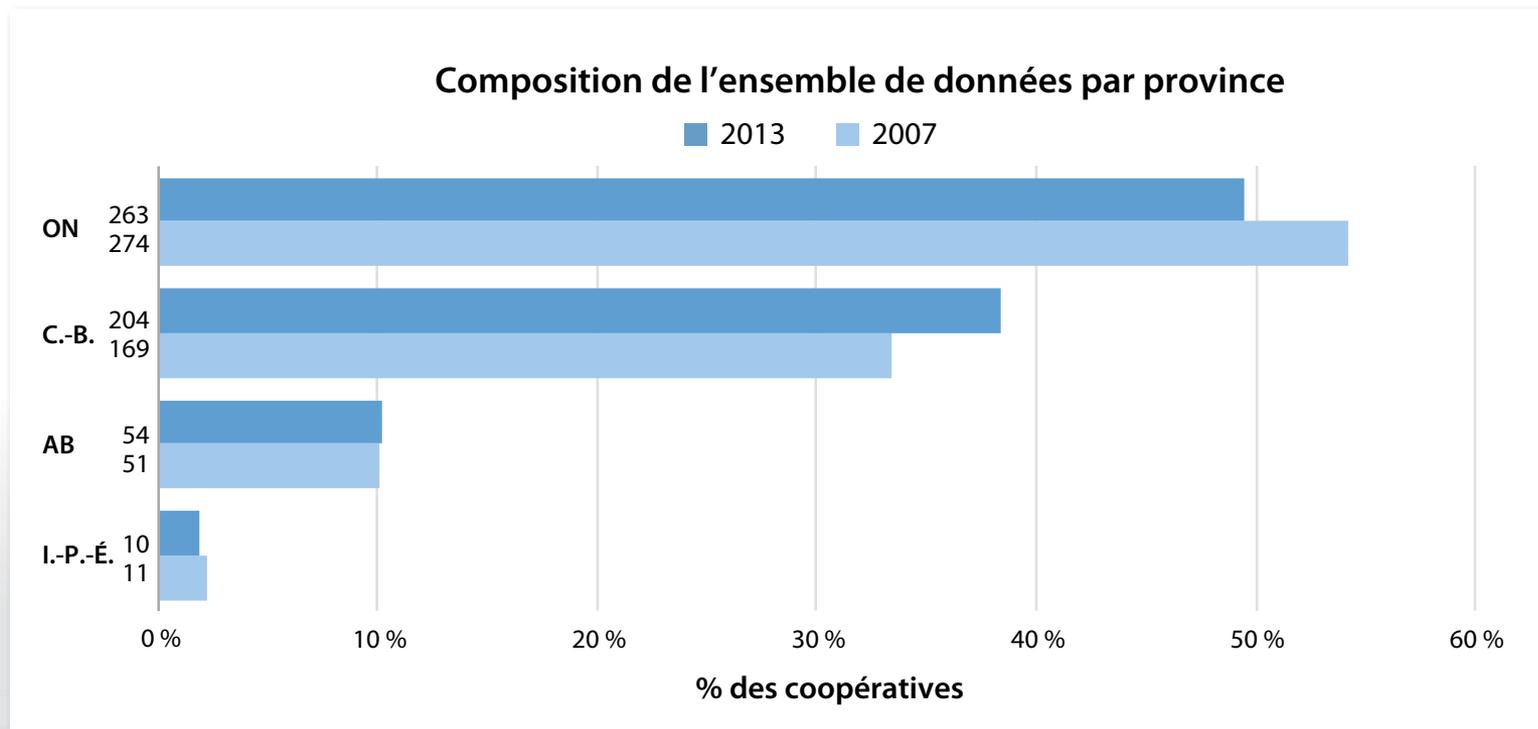
Profil du portefeuille : répartition des programmes

On note peu de changement au cours des sept dernières années dans la répartition du portefeuille de l'Agence par programme

Tableau 1 : Distribution du portefeuille par programme				
Program	Nombre de clients		% de clients	
	2013	2007	2013	2007
A27-61	52	54	10 %	11 %
A95	327	306	62 %	61 %
PFCH (PHI)	131	126	25 %	25 %
Multiple	16	14	3 %	3 %
Autochtones en milieu urbain, SBL (Î.-P.-É.)	5	5	1 %	1 %
Total	531	505	100 %	100 %

Profil du portefeuille : Répartition par province

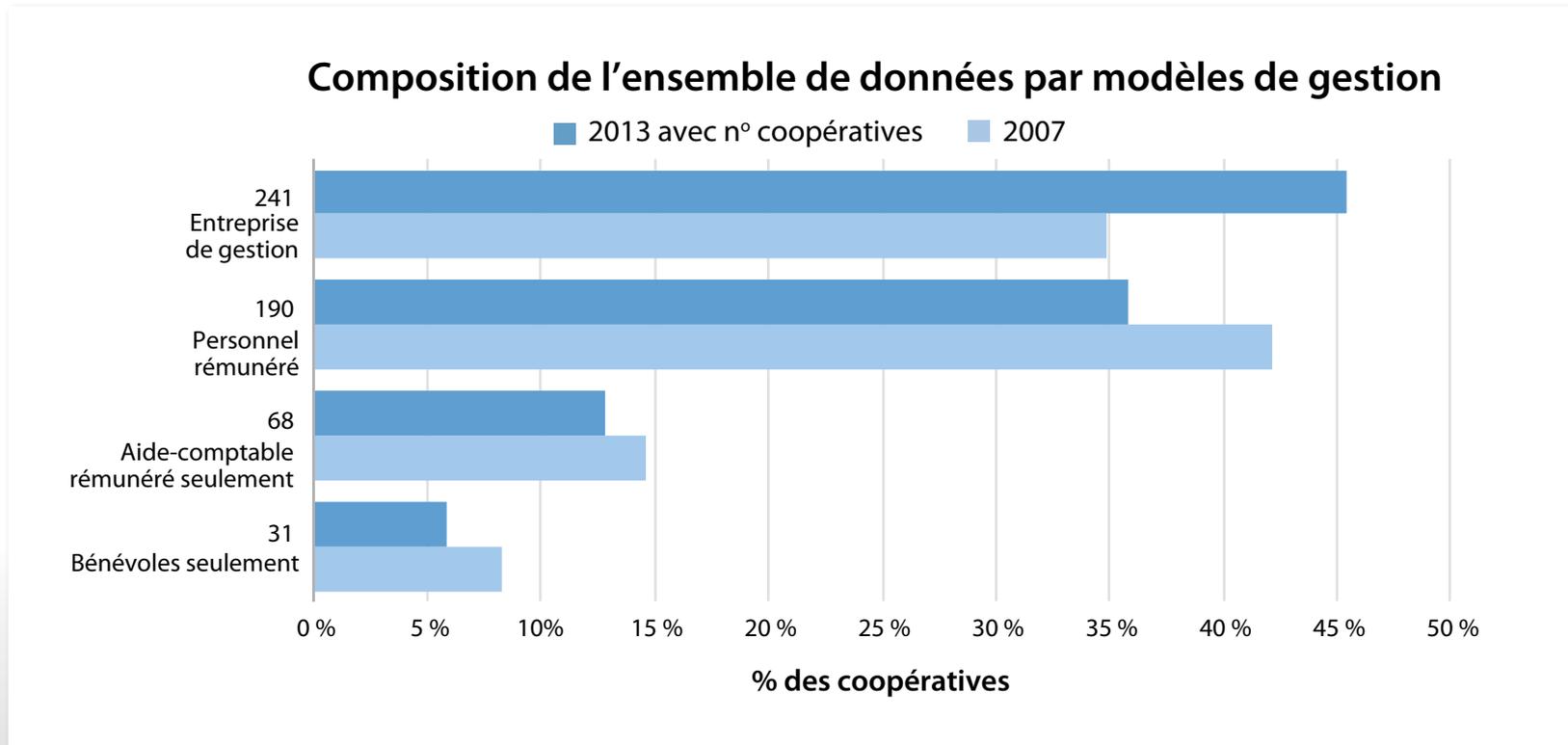
Les changements dans la répartition entre les provinces sont attribuables aux nouveaux clients de la Colombie-Britannique et à l'expiration des ententes en Ontario.



Profil du portefeuille : Répartition par modèle de gestion

- ▶ Un plus grand nombre de clients de l'Agence font maintenant appel à des entreprises de gestion immobilière.
- ▶ Le changement reflète l'ajout de clients en Colombie-Britannique, où les entreprises de gestion prédominent depuis longtemps, et la popularité croissante de ce modèle de gestion en Ontario.

Profil du portefeuille : Répartition par modèle de gestion



PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

Approche

- ▶ Le programme de gestion de la conformité de l'Agence vise à faire en sorte que les fonds publics consacrés aux programmes de coopératives d'habitation soient utilisés comme prévu et qu'ils soient dûment comptabilisés.
- ▶ L'entente entre l'Agence et la SCHL prévoit une amélioration des niveaux de conformité aux accords d'exploitations de l'ensemble du portefeuille, lesquels sont mesurés de diverses façons.
- ▶ Les données de la présente section expriment le statut de conformité de l'intégralité du portefeuille de l'Agence, pas seulement de l'ensemble de données.

Approche

- ▶ Comme la classification des écarts de conformité de l'Agence a été réévaluée en profondeur en 2008, c'est cette année qui sert de référence dans le présent rapport, à l'exception des retards dans le paiement du prêt hypothécaire et des impôts fonciers qui sont comparés à 2007.
- ▶ Les défauts de conformité aux accords d'exploitation sont classés comme Violations ou Écarts de conformité importants ou Dérogations, selon les définitions données à l'**Annexe B**.

Objectif de l'accord

Cet examen porte sur le rendement du portefeuille par rapport aux **trois objectifs de conformité clés** définis dans l'entente entre l'Agence et la SCHL

1

Augmentation de la connaissance des programmes au sein du portefeuille, comme en témoigne l'augmentation de la conformité aux accords d'exploitation

2

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

3

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

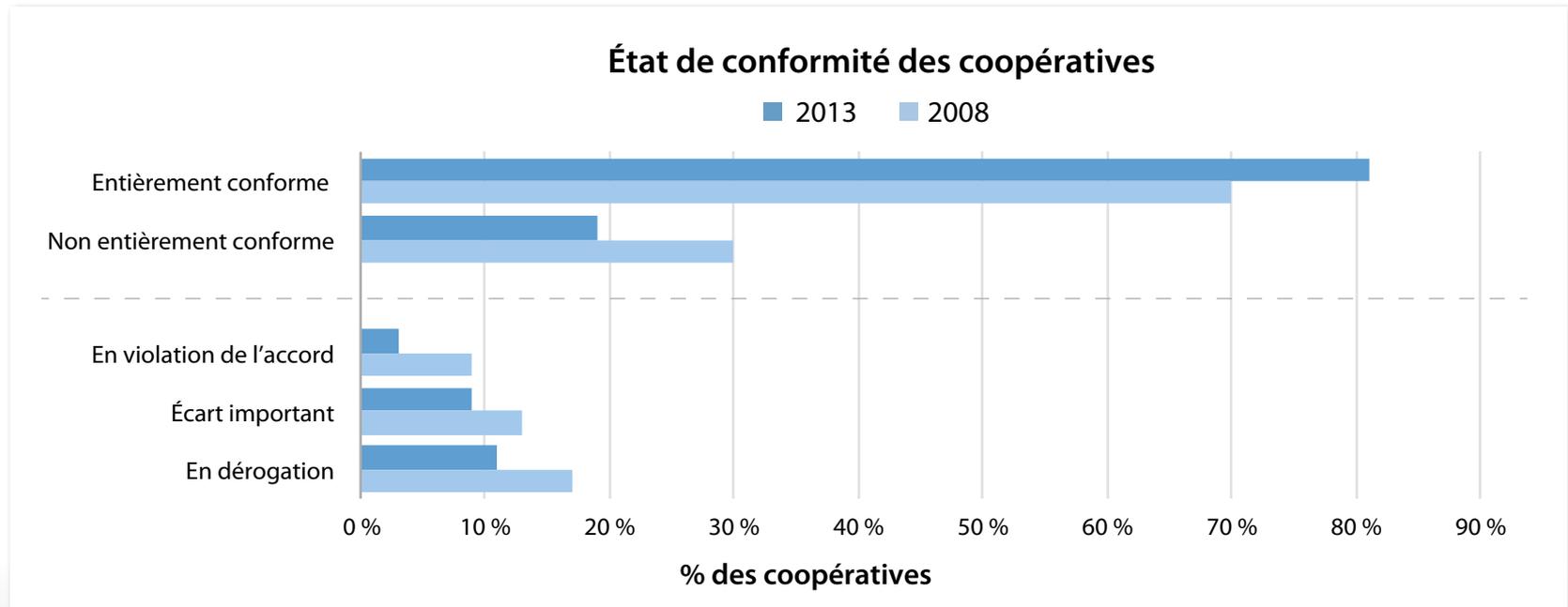
OBJECTIF DE L'ACCORD



Augmentation de la connaissance des programmes au sein du portefeuille, comme en témoigne l'augmentation de la conformité aux accords d'exploitation

- ▶ Au 31 décembre 2013, 81 % des clients de l'Agence se conformaient aux obligations de leur accord d'exploitation de la SCHL, une hausse par rapport aux 79 % un an plus tôt et 70 % cinq ans plus tôt.
- ▶ On observe une baisse en ce qui concerne les écarts à la conformité, à tous les niveaux de gravité.

Profil de conformité du portefeuille



Les clients non conformes à plus d'une obligation sont susceptibles de figurer dans plus d'une des catégories ci-dessous. Les dérogations aux ententes de sauvetage financier ne figurent pas dans le tableau.

Profil de conformité du portefeuille

- ▶ À la fin de 2013, le non-respect de la politique sur le revenu net d'exploitation de la SCHL représentait 8 % de tous les écarts, comparativement à 7 % en 2012.
- ▶ Comme la politique n'est pas une exigence des accords d'exploitation, il en résulte une surreprésentation du degré de non-conformité dans le portefeuille.
- ▶ La conformité à la politique a augmenté depuis 2008 et est stable par rapport à 2012 (14 clients non conformes en 2013, 14 en 2012 et 27 en 2008).

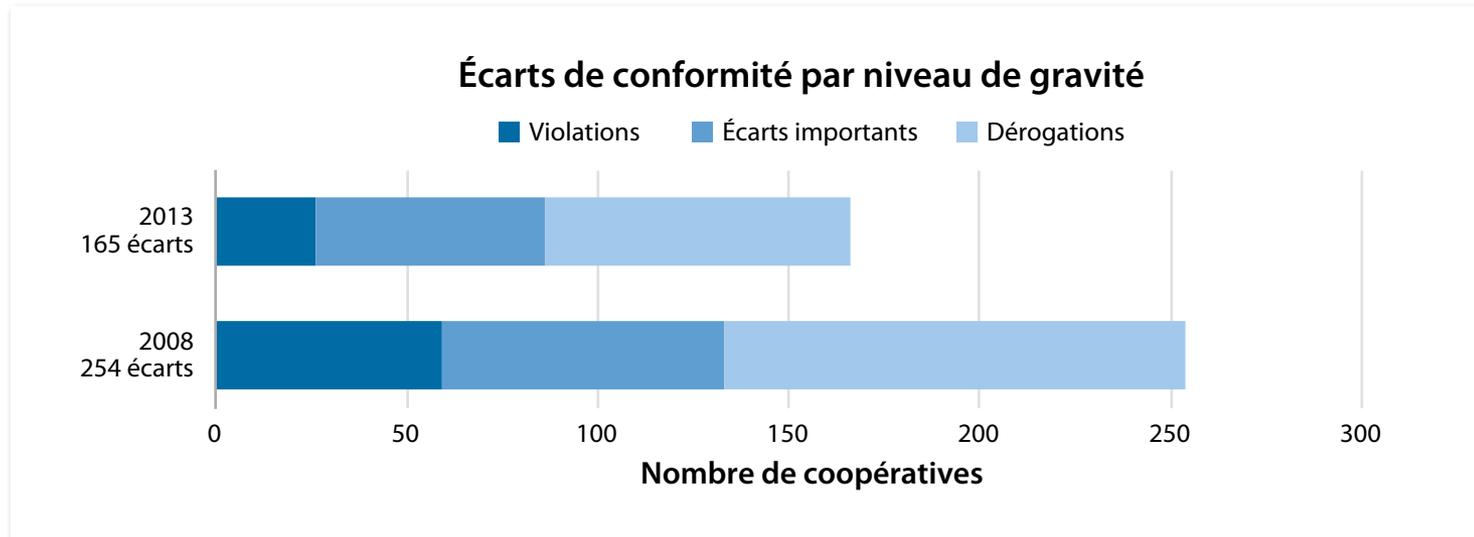
OBJECTIF DE L'ACCORD



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

- ▶ Le nombre de violations et d'écarts importants a chuté de 11 % depuis 2012 et de 35 % depuis 2008.
- ▶ Les écarts à la conformité en tous genres sont passés de 245 en 2008 à 165 à la fin de 2013, malgré une croissance du portefeuille qui est passé de 515 à 554 clients.

Profil de conformité du portefeuille



Profil de conformité du portefeuille

Tableau 2 : Violations par obligations des accords

	Clients	
	2013	2008
Rapports annuels	5	21
Palements hypothécaires	7	13
Occupants admissibles	4	6
Fonds de subventions excédentaires	8	17
Prêts et souscription	1	0
Vérification des revenus	0	2
Nombre total de violations	25	59

Profil de conformité du portefeuille

Tableau 3 : Écarts importants par obligations des accords

	Clients	
	2013	2008
Réserve de remplacement des immobilisations	39	67
Droits d'occupation suffisants*	16	0
Occupants admissibles	1	5
Droits d'occupation fondés sur l'étude du revenu	1	0
Aide de supplément au loyer	2	0
Suppléments compensatoires	1	0
Services de gestion	0	2
Nombre total d'écarts importants	60	74

*Type d'écart ajouté au système après 2008

Profil de conformité du portefeuille

Tableau 4 : Dérogations à la conformité par obligations aux accords		
	Clients	
	2013	2008
Réserve de remplacement des immobilisations	27	11
Rapports annuels	25	46
Politique sur les revenus nets d'exploitation	14	27
Fonds de sécurité d'occupation	5	11
Fonds de subventions excédentaires	2	14
Droits d'occupation fondés sur l'étude du revenu	2	8
États financiers vérifiés	2	0
Aide de supplément au loyer	1	0
Occupants admissibles	1	0
Prêts et souscription	1	0
Vérification des revenus	0	4
Total des dérogations	80	121

OBJECTIF DE L'ACCORD



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

Le nombre total de coopératives ayant un arriéré hypothécaire ou de la taxe foncière a baissé.

Tableau 5 : Arriérés hypothécaires et d'impôt foncier

	2013		2007	
	Clients	% du portefeuille	Clients	% du portefeuille
Arriérés hypothécaires*	10	1,8 %	11	2,1 %
Arriérés d'impôt foncier**	1	0,2 %	3	0,6 %

*Le total de 2013 comprend trois clients ayant des arriérés de deuxième hypothèque seulement.

**Exclut les arriérés d'impôt foncier réglés par le prêteur et ajoutés au prêt hypothécaire

PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

Approche

- ▶ Une analyse exhaustive des risques de chaque client est réalisée chaque année.
- ▶ La cote de risque composite attribuée (**Faible, Modéré, Supérieur à la moyenne et Élevé**) reflète l'évaluation par l'Agence de la viabilité actuelle et des perspectives de la coopérative.
- ▶ Pour les définitions des cotes de risque, voir l'**Annexe C**.
- ▶ La cote de l'Agence est ultimement fondée sur un jugement, en étant toutefois fortement influencée par les résultats des tests normalisés effectués pour chacun des clients.

Approche

- ▶ Notre système d'information attribue une cote fondée sur des évaluations distinctes de la stabilité financière du client, du rendement financier actuel et de l'état des lieux.
- ▶ D'autres facteurs de risque peuvent être à l'origine de cotes supérieures à la moyenne ou élevées attribuées par le système.
- ▶ Avant d'attribuer la cote finale, le personnel de l'Agence tient compte d'autres informations, notamment des conditions du marché local.
- ▶ Les cotes sont rajustées au cours de l'année en fonction des développements externes ou de mesures importantes prises par la coopérative.

Indicateurs de réussite

- ▶ L'accord de l'Agence avec la SCHL comprend **cinq indicateurs** de réussite dans le domaine de la gestion du risque.
- ▶ Chacun d'eux sera examiné à tour de rôle dans les pages qui viennent.
- ▶ Nous discuterons ensuite de l'endettement du portefeuille, puisqu'il a une incidence sur le risque pour la SCHL.

INDICATEUR

1

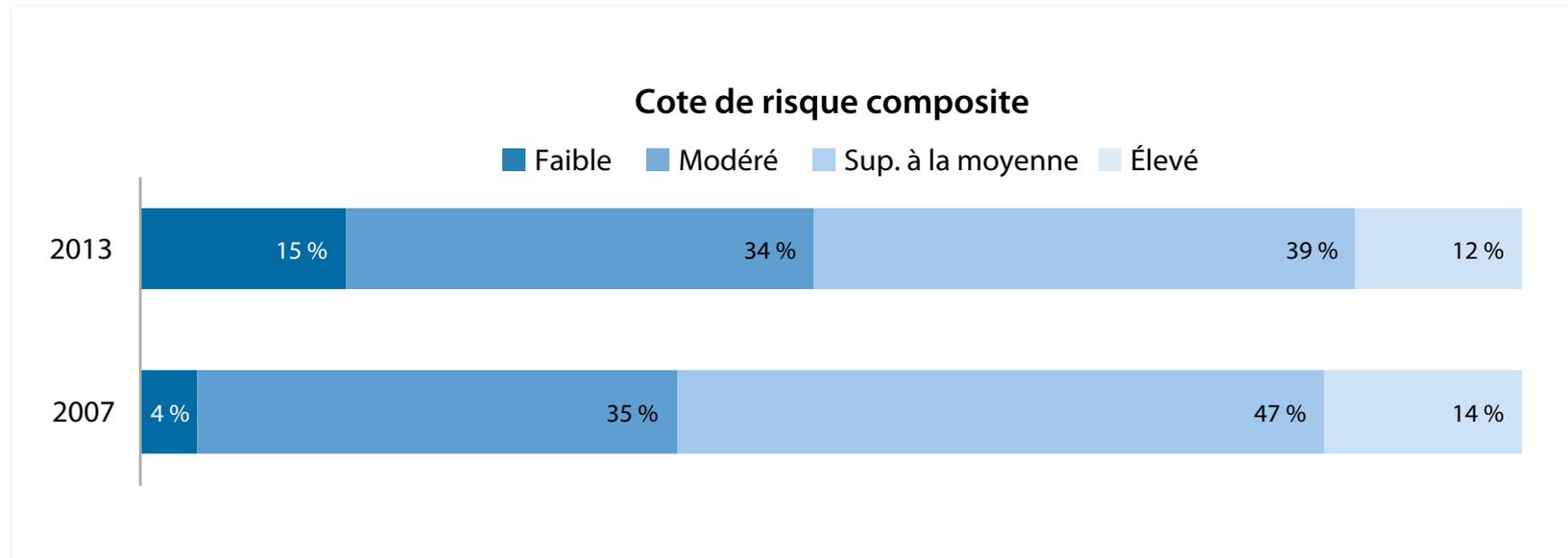
OBJECTIF DE L'ACCORD



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 profil de risque du portefeuille s'est sensiblement amélioré entre 2007 et 2013.
- ▶ Les coopératives présentant une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée constituaient 51 % de notre portefeuille en 2013, comparativement à 61 % en 2007.
- ▶ Les coopératives présentant une bonne cote de risque composite faible ou modérée constituent maintenant la moitié du portefeuille (49 %, contre 39 % en 2007).

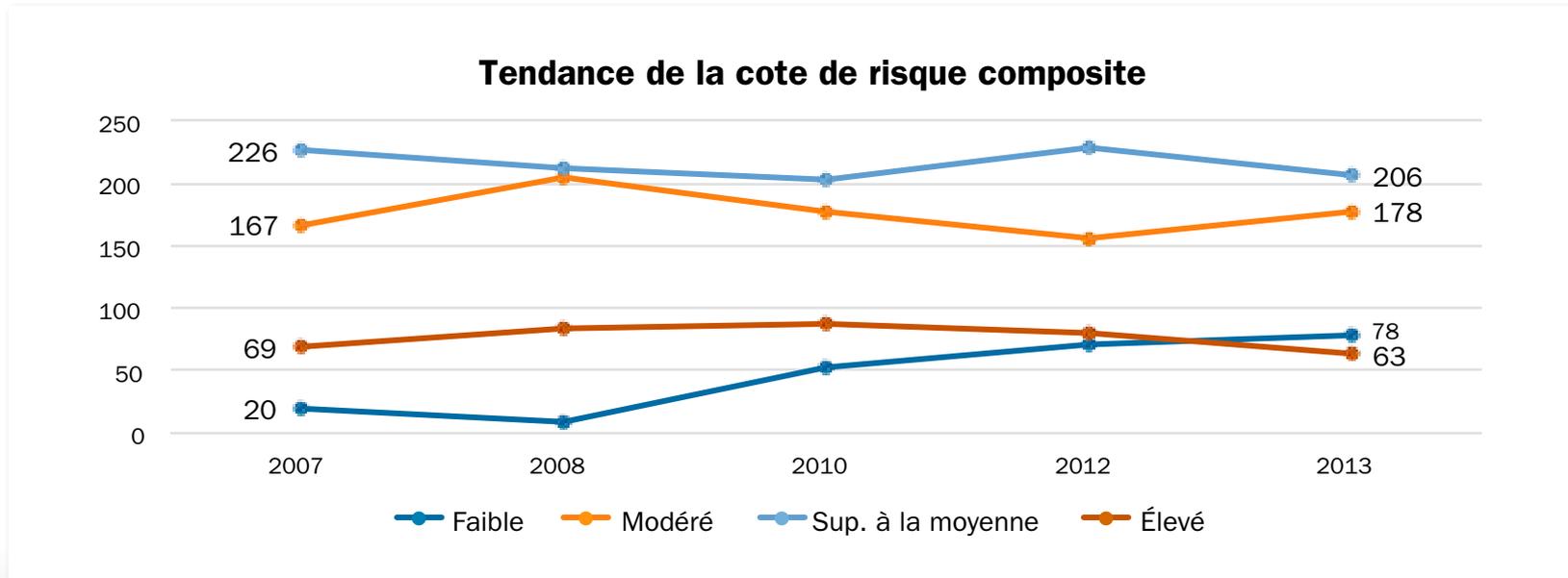
Profil de risque du portefeuille



Profil de risque du portefeuille

- ▶ Après une hausse initiale, le nombre de clients affichant une cote de risque élevée a diminué depuis 2010.
- ▶ Le nombre de client affichant une cote de risque faible a presque quadruplé.
- ▶ Les clients présentant une cote de risque modérée ont augmenté depuis 2012 tandis que ceux présentant une cote supérieure à la moyenne ont diminué.

Profil de risque du portefeuille



Clients initialement retenus

- ▶ Le profil de risque du portefeuille s'est amélioré malgré l'afflux de clients initialement retenus par la SCHL pendant l'élaboration d'un sauvetage financier.
- ▶ Sur une période de six ans depuis 2007, on observe une augmentation nette du portefeuille de 12 % (14 clients de moins; 69 nouveaux clients). Parmi les nouveaux clients, 67 ont fait l'objet d'une évaluation à la fin de 2013.
- ▶ À leur arrivée, 60 de ces nouveaux clients (89 %) affichaient une cote élevée ou supérieure à la moyenne.

Clients initialement retenus

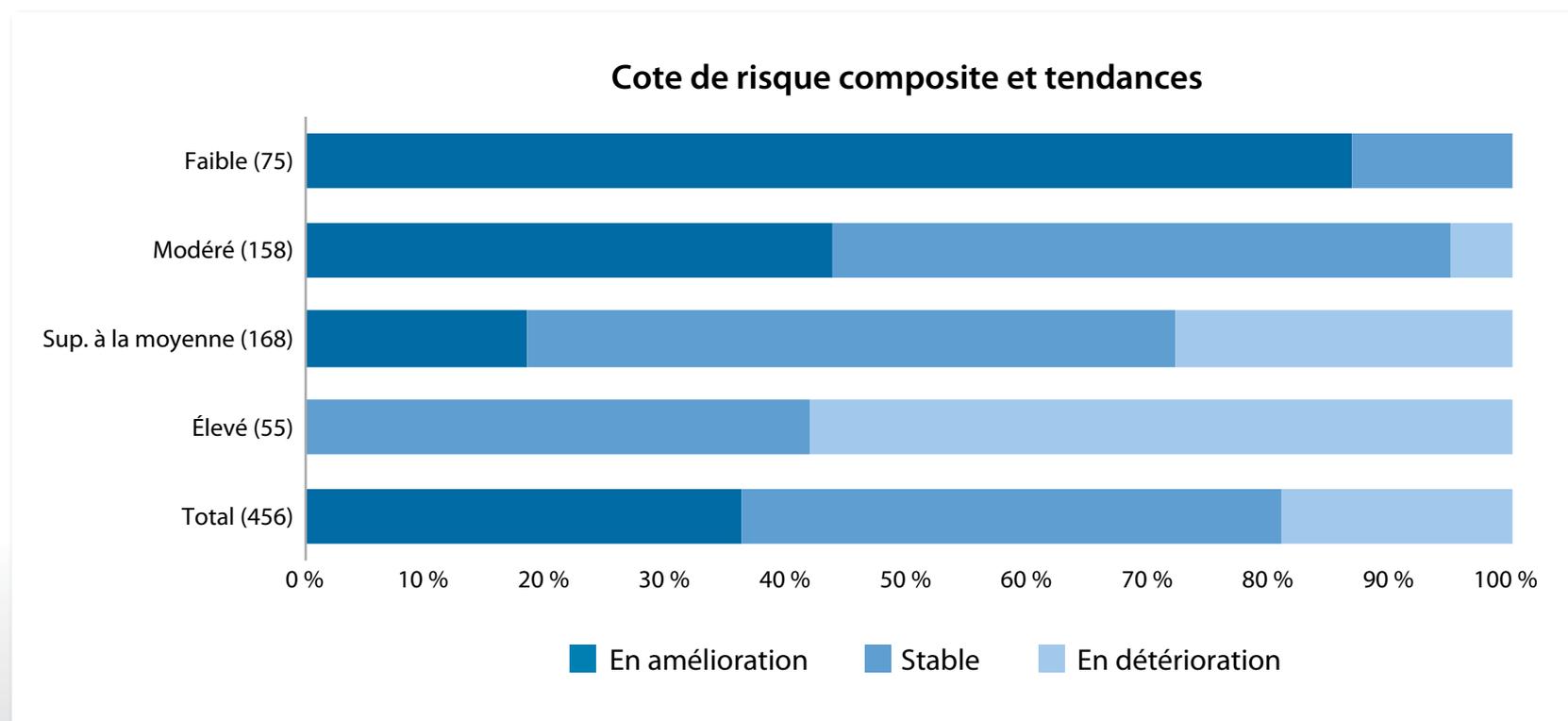
Le profil de risque des nouveaux clients s'améliore :

- ▶ des 20 clients qui présentaient initialement une cote de risque composite élevée, huit ont vu leur cote passer à supérieure à la moyenne ou modérée
- ▶ des 40 clients qui présentaient initialement une cote de risque composite supérieure à la moyenne, neuf ont atteint une cote faible ou modérée
- ▶ trois clients qui présentaient une cote élevée, supérieure à la moyenne ou modérée présentent maintenant une cote de risque faible.

Tendance du risque

- ▶ Notre processus annuel d'évaluation du risque comporte l'attribution d'une tendance de risque en amélioration, stable ou en détérioration.
- ▶ 81 % des clients affichent une tendance stable ou en amélioration.
- ▶ Après une diminution en 2012, la proportion de clients présentant une cote de risque composite élevée et une tendance en détérioration a augmenté en 2013.
- ▶ Une tendance en détérioration veut dire que le client doit régler ses facteurs de risque. Le risque de défaut n'a pas nécessairement augmenté de façon appréciable.

Tendance du risque



INDICATEUR

2

OBJECTIF DE L'ACCORD



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

Comme le montre le tableau ci-dessous, les résultats de 2013 présentent une amélioration considérable sur l'année de référence et, dans le cas des coopératives présentant une cote de risque élevée, sur 2010.

Tableau 6 : Cote de risque composite exprimé en pourcentage de l'ensemble de données

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Élevé	12 %	15 %	17 %	16 %	14 %
Faible ou modéré	49 %	42 %	44 %	42 %	40 %

INDICATEUR

3

OBJECTIF DE L'ACCORD



Augmentation du pourcentage des coopératives n'atteignant pas leurs résultats, mais ne faisant pas l'objet d'une entente de sauvetage financier, qui ont recouvré 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 » déterminés à l'aide du système d'évaluation du risque de l'Agence et définis, respectivement, comme ayant une cote mauvaise pour l'un des indicateurs de revenu net ou de liquidité, ou passable pour les deux et ayant du retard dans le paiement du prêt hypothécaire ou des impôts fonciers, ou ayant une cote d'au moins 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).

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- ▶ Parmi les clients n'atteignant pas leurs résultats qui ont recouvré la santé financière à la fin de 2013, 94 % y sont arrivés sans avoir reçu d'aide supplémentaire ou d'un prêt de l'assurance de la SCHL (2012 : 97 %).
- ▶ Un plus grand nombre de clients n'atteignant pas leurs résultats ont recouvré la santé financière, avec ou sans l'aide de la SCHL, en 2013 que l'année précédente (2013 : 75 %; 2012 : 52 %).
- ▶ Comme le montre le tableau qui suit, 142 ont initialement été identifiés comme n'atteignant pas leurs résultats en 2007, 2008, 2009 ou 2010 et n'avaient pas d'ententes de sauvetage financier à ce moment.*

* Les clients identifiés comme n'atteignant pas leurs résultats pour la première fois dans les années subséquentes sont exclues de l'analyse, puisqu'il faut normalement au moins trois ans pour recouvrer la santé financière.

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- De celles-ci, six ne sont plus des clients de l'Agence. 107 (77 % de celles qui sont toujours des clients de l'Agence) ont aujourd'hui recouvré la santé financière.
- Parmi les coopératives qui ont recouvré la santé financière, sept (5 %) ont reçu un prêt de l'assurance de la SCHL ou une aide supplémentaire, cinq de plus qu'en 2012 (2; 2 %). Cette augmentation comprend deux clients dont une première entente de sauvetage a été approuvée en 2013 et trois qui ont recouvré la santé pour la première fois en 2013. (Avant 2013, ces trois coopératives avaient bénéficié d'une entente de sauvetage après avoir été identifiées comme n'atteignant pas leurs résultats).

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

Tableau 7 : Coopératives n'atteignant pas leurs résultats ayant recouvré leur santé financière

Année du rapport	Nombre de coopératives	Ont recouvré la santé financière		N'ont pas encore recouvré la santé financière		Ne sont plus clients
		Sans aide de la SCHL	Avec une aide de la SCHL	Sans aide de la SCHL	Avec une aide de la SCHL	
2007	69	44	7	11	3	4
	100 %	64 %	10 %	16 %	4 %	6 %
2008*	31	22	0	8	0	1
	100 %	71 %	0 %	26 %	0 %	3 %
2009*	26	22	0	3	0	1
	100 %	85 %	0 %	12 %	0 %	4 %
2010*	16	12	0	4	0	0
	100 %	75 %	0 %	25 %	0 %	0 %
Total	142	100	7	26	3	6
	100 %	70 %	5 %	19 %	2 %	4 %

* Remarque : Coopératives ayant été nouvellement identifiées comme n'atteignant pas leurs résultats dans l'année du rapport.

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- ▶ Les tendances pour les coopératives n'atteignant pas leurs résultats sont positives :
 - 74 % et 71 % des coopératives des cohortes de 2007 et 2008, respectivement, ont recouvré la santé financière (2012 : 57 %; 63 %).
 - 85 % des coopératives de la cohorte de 2009 (2012 : 85 %) et 75 % de celles de la cohorte de 2010 ont recouvré la santé financière.
- ▶ La tendance à l'amélioration devrait se poursuivre pendant l'année 2014 et à l'avenir.

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- ▶ On s'attend à ce que les clients continuent de renforcer leur position financière en augmentant
 - leurs revenus;
 - leurs contributions à la réserve de remplacement des immobilisations.
- ▶ Ces deux tactiques sont nécessaires pour améliorer le rendement à long terme par rapport à cet indicateur.

INDICATEUR

4

OBJECTIF DE L'ACCORD



Amélioration de la santé financière du portefeuille, telle que l'indique la hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de liquidité bon ou excellent, et une hausse du pourcentage de coopératives ayant un ratio de revenu net bon ou excellent

Le tableau ci-dessous montre la répartition des ratios de liquidité et de revenu net entre 2007 et 2013.

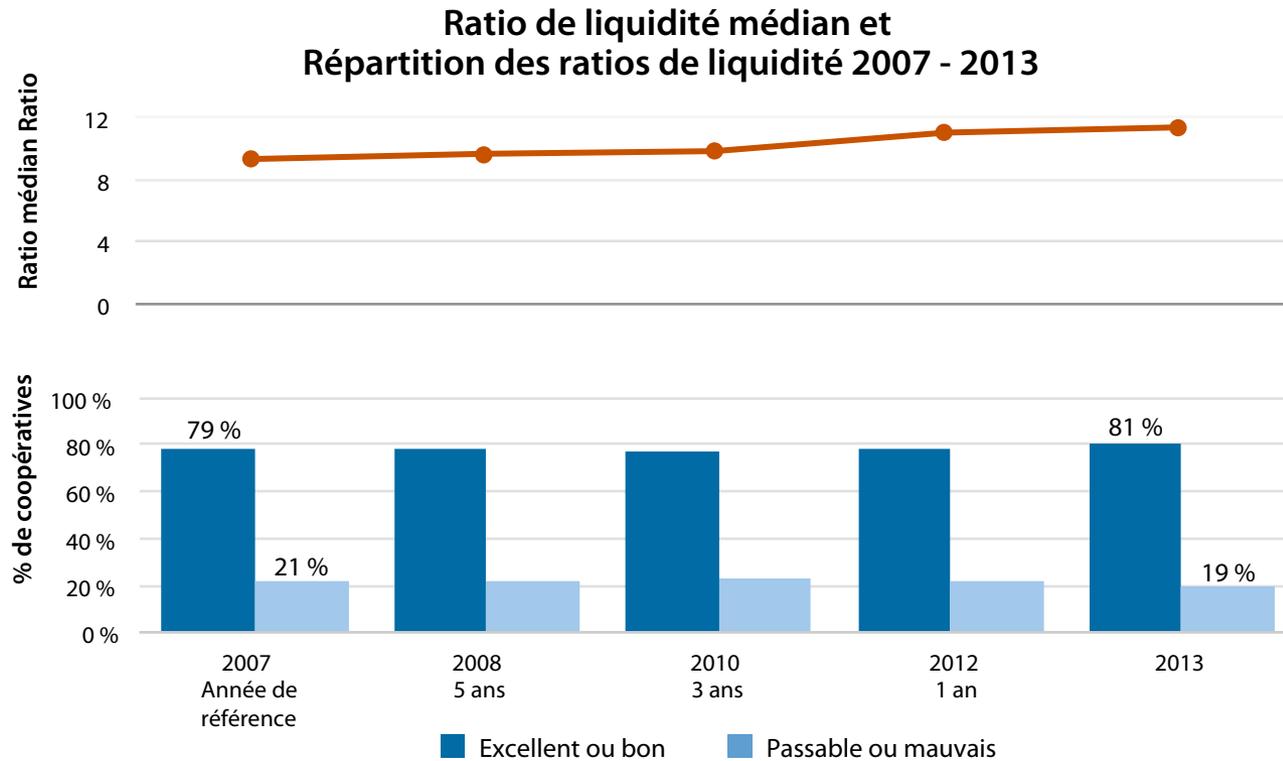
Tableau 8 : Répartition des ratios de liquidité et de revenu net du portefeuille

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Ratio de liquidité bon ou excellent	81 %	79 %	77 %	78 %	79 %
Ratio de revenu net bon ou excellent	62 %	55 %	51 %	50 %	55 %
Les deux indicateurs bon ou excellent	57 %	50 %	44 %	46 %	50 %

Profil de risque du portefeuille

- ▶ 2013 a été marquée par une amélioration substantielle de la santé financière du portefeuille comparativement à la période 2007-2010, pendant laquelle la proportion de clients présentant des ratios bons ou excellents a diminué pour les liquidités et pour le revenu net.
- ▶ La proportion de client présentant un ratio de revenu net bon ou excellent et de ceux présentant un ratio bon ou excellent sur les deux indicateurs a augmenté de sept points de pourcentage depuis 2007.
- ▶ Au premier abord, les ratios de liquidité de 2007 et de 2013 semblent comparables, mais si on y regarde de plus près, on note une tendance à l'amélioration.

Profil de risque du portefeuille



Ratio de liquidité

- ▶ Entre 2007 et 2013, le ratio de liquidité médian du portefeuille total a progressé de 9,2 à 11,4.
- ▶ Les médianes pour 2007 et 2013 se situaient dans la plage Excellent.
- ▶ Les améliorations se sont produites surtout dans la catégorie Excellent, comme le montre le tableau ci-dessous.

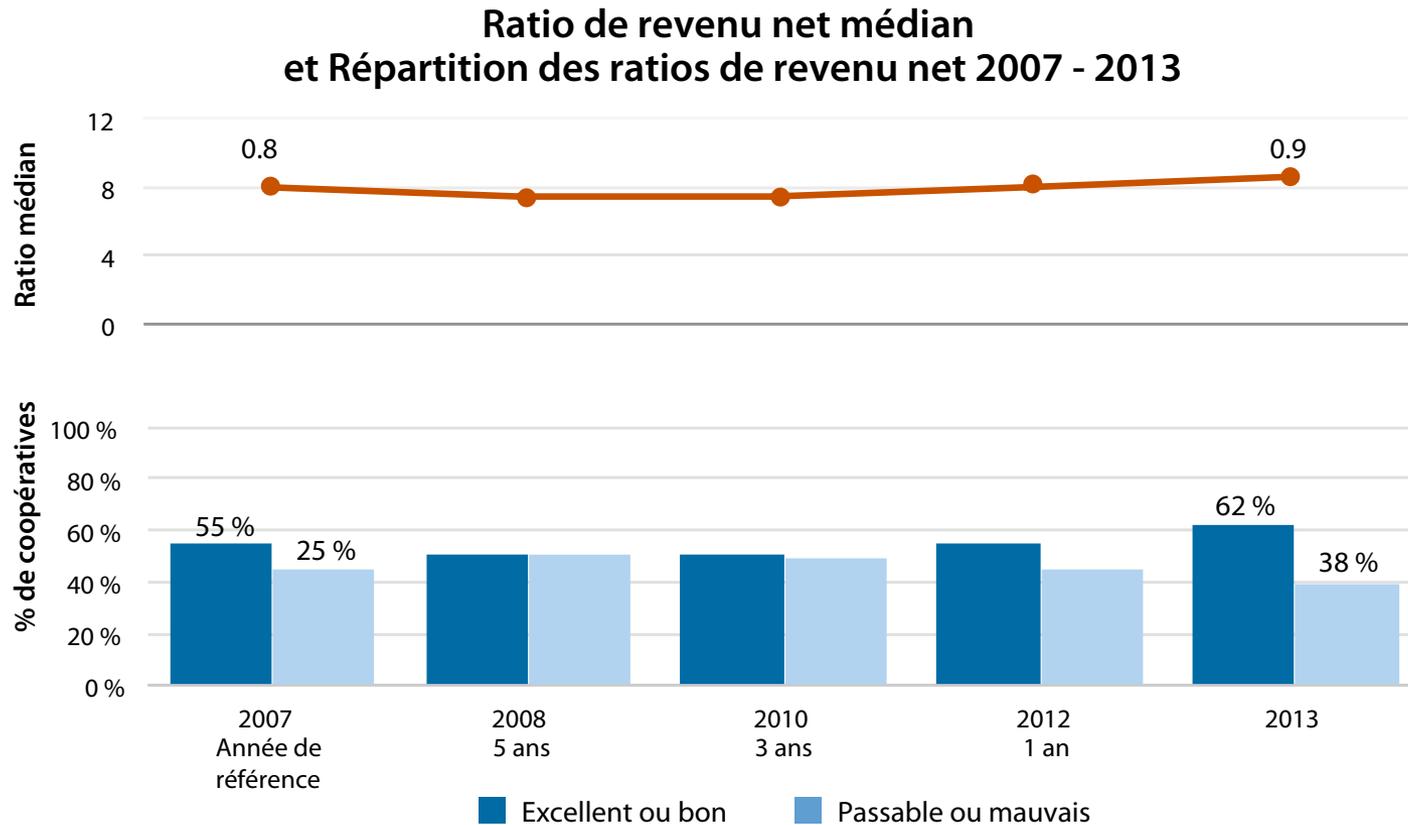
Tableau 9 : Résultat de liquidité médian par catégorie de cote, 2007 - 2013

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Excellent	15,3	14,9	14,0	14,0	13,9
Bon	6,4	6,8	6,7	6,5	6,7
Passable	3,9	4,1	3,9	4,0	4,0
Mauvais	1,0	1,0	0,9	1,1	0,9
Toutes les cotes	11,4	11,1	9,9	9,7	9,2

Ratio de revenu net

- ▶ La médiane du ratio de revenu net a légèrement progressé entre 2007 (0,8) et 2013 (0,9). Ce ratio se situe au niveau bon.
- ▶ Les clients qui présentent un ratio de revenu net sain (bon ou excellent) constituaient 62 % du portefeuille en 2013, en hausse de sept points de pourcentage sur 2007.
- ▶ En 2013, 38 % des clients de l'Agence présentaient une cote passable ou mauvaise, comparativement à 45 % en 2007. Le pourcentage de clients cotés passable a augmenté (2013 : 29 %; 2007 : 26 %), tandis que celui des clients cotés mauvais a diminué (2013 : 10 %; 2007 : 19 %)

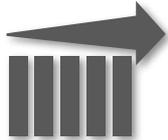
Ratio de revenu net



INDICATEUR

5

OBJECTIF DE L'ACCORD



Amélioration de l'état du parc immobilier, comme l'indique 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 médiocre.

Le tableau ci-dessous montre la répartition des résultats concernant l'état des lieux de 2007 à 2013.

Tableau 10 : Répartition des résultats concernant l'état des lieux

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
État des lieux bon ou excellent	81 %	81 %	81 %	78 %	77 %
État des lieux médiocre	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

État des lieux

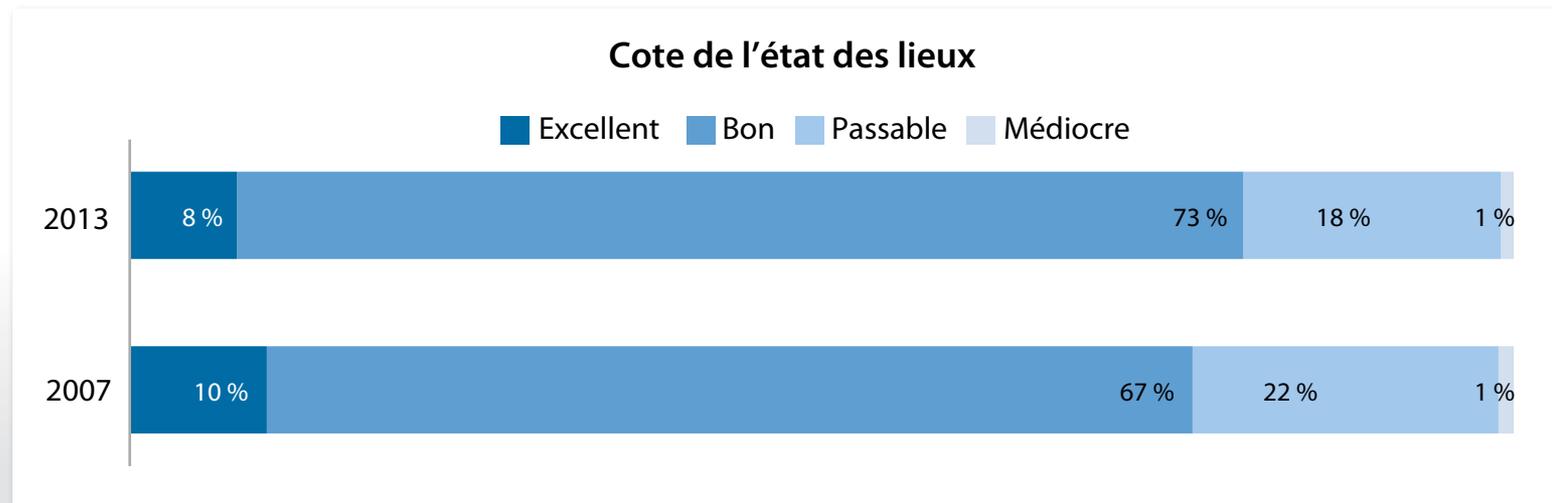
- ▶ Les cotes de l'état des lieux du portefeuille sont relativement stables, malgré le vieillissement des immeubles.
- ▶ En 2013, 81 % des coopératives ont reçu une cote positive (bon ou excellent) pour l'état des lieux, en hausse par rapport à 78 % cinq ans plus tôt et 77 % en 2007.
- ▶ Bien que le nombre de coopératives ayant reçu une cote excellent soit en baisse depuis 2007, principalement en raison du vieillissement du parc immobilier, certaines tendances positives sont apparentes.

État des lieux

- ▶ En 2007, 10 % du portefeuille était coté excellent; ce pourcentage est tombé à 4 % en 2008.
- ▶ Après une autre baisse, à 2 %, en 2008, le nombre de clients affichant une cote de l'état des lieux excellente a grimpé à 8 % en 2012 et est restée à ce niveau en 2013.
- ▶ De plus, on note qu'en 2013 un plus grand nombre de coopératives affichent un état des lieux bon qu'il y a six ans.

État des lieux

- ▶ La proportion des coopératives cotées passable a diminué, passant de 22 % en 2007 à 19 % en 2013, alors que leur cote est passée à bon ou excellent.
- ▶ La proportion de coopérative en mauvais état ne compte toujours que pour 1 % du portefeuille, un pourcentage qui est resté stable au cours des six dernières années.



Influence des ratios de revenu net et de liquidité

- ▶ À moyen et à long terme, la performance financière d'une coopérative aura une incidence marquée sur l'état de ses immeubles.
- ▶ Les clients ayant un ratio de revenu net excellent ont fait une contribution annuelle médiane à leur réserve de remplacement de 2 323 \$ par logement en 2013 (1,3 % de leur valeur de remplacement assurée).
- ▶ Cependant, la contribution des clients affichant un ratio de revenu net mauvaise n'a été que de 409 \$ par logement (0,2 % de leur valeur de remplacement assurée).

Influence des ratios de revenu net et de liquidité

- ▶ Les clients ayant un ratio de liquidité excellent ont fait une contribution annuelle médiane à leur réserve de 1 731 \$ par logement en 2013 (1,0 % de leur valeur de remplacement assurée).
- ▶ Les clients ayant un ratio de liquidité mauvais ont fait une contribution annuelle médiane à leur réserve de 574 \$ par logement seulement en 2013 (0,4 % de leur valeur de remplacement assurée).

Dettes non-remboursées



- ▶ Le risque pour la SCHL diminue graduellement à mesure que les coopératives d'habitation remboursent leurs prêts hypothécaires.
- ▶ Comme le montre le tableau suivant, la dette hypothécaire globale du portefeuille a diminué de façon appréciable entre 2007 et 2013, malgré le fait que de nombreux nouveaux clients se soient ajoutés au portefeuille.
- ▶ Comme le système d'analyse du risque de l'Agence ne tient pas compte de la réduction de la dette hypothécaire du portefeuille, le risque global pour la SCHL est surévalué.

Dettes non-remboursées

Tableau 11 : Dette hypothécaire totale pour tous les clients de l'Agence

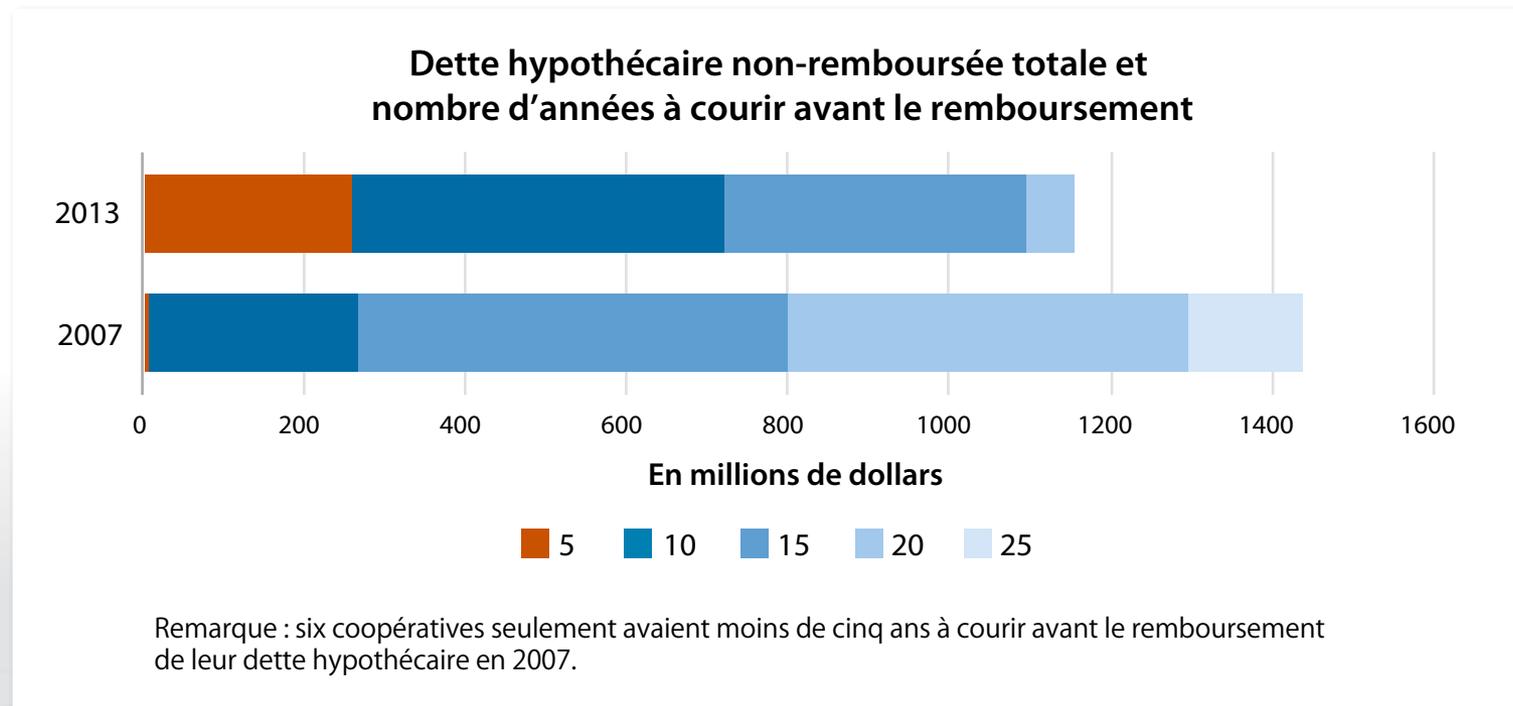
	2013	2012	2007
Dettes hypothécaires, incluant les prêts de sauvetage financier	1 143 M \$	1 201 M \$	1 444 M \$
Nombre total de logements	33 811	32 181	30 655
Dettes hypothécaires par logement	33 805 \$	37 290 \$	47 077 \$

Remarque : Les montants de 2007 et de 2012 n'ont pas été indexés.

- La dette hypothécaire présentée est tirée des DAR valides disponibles au moment de la rédaction de ce rapport. Elle comprend toutes les dettes garanties par une charge sur les propriétés exploitées en vertu d'un programme de la SCHL, incluant les prêts de sauvetage et les frais d'intérêts reportés sur ces prêts. La dette totale est légèrement sous-évaluée pour 2012 et 2013, puisqu'un petit nombre de DAR n'ont pas encore été déposés pour ces deux années (2013 : 17; 2012 : 37).

Dettes non-remboursées

Le tableau ci-dessous présente la dette hypothécaire non-remboursée totale du portefeuille, incluant les prêts de sauvetage, en fonction du nombre d'années à courir avant le remboursement de la dette, par périodes de cinq ans.



Expiration des accords d'exploitation

Un élément qui compense quelque peu la baisse du risque pour la SCHL qui découle de la réduction de la dette totale du portefeuille réside dans le profil de risque moins bon des trois plus récents programmes administrés par l'Agence.

- ▶ Le tiers des accords d'exploitation des clients de l'Agence expireront dans les cinq prochaines années, 40 % d'ici cinq à dix ans et le reste dans plus de dix ans.

- ▶ Une cote de risque de faible ou modéré à été attribuée à
 - 63 % des coopératives dont les accords d'exploitation expireront au cours des trois prochaines années;
 - 52 % de ceux dont les accords d'exploitation expireront d'ici trois à cinq ans.

Expiration des accords d'exploitation

- ▶ Parmi les coopératives dont les accords d'exploitation expireront au cours des cinq prochaines années, la majorité avait une cote de risque de modéré ou supérieur à la moyenne en 2013.
- ▶ La plupart des coopératives cotées à risque élevé ne rembourseront pas leur hypothèque avant au moins cinq ans.

Tableau 12 : Cote de risque composite selon les années à courir avant le remboursement complet du prêt hypothécaire

	0-3		>3-5		>5-10		>10+		Total
Faible	9	14 %	24	21 %	29	14 %	16	12 %	78
Modéré	33	50 %	35	31 %	64	30 %	48	35 %	180
Sup. à la moyenne	19	29 %	49	43 %	87	41 %	54	39 %	209
Élevé	5	8 %	6	5 %	32	15 %	21	15 %	64
Total	66	100 %	114	100 %	212	100 %	139	100 %	531
	12 %		21 %		40 %		26 %		100 %

RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Approche

- ▶ L'accord entre l'Agence et la SCHL comprend trois indicateurs de réussite en lien avec un meilleur rendement d'exploitation pour les clients de l'Agence.
- ▶ Cette section du rapport examine les deux premiers indicateurs : l'utilisation efficiente de l'aide assujettie au contrôle de revenu et l'amélioration des pratiques de gestion.
- ▶ Le troisième indicateur, qui porte sur les réserves de remplacement pleinement financées, sera abordé plus tard dans le présent document.

OBJECTIF DE L'ACCORD



Utilisation efficiente de l'aide assujettie au contrôle du revenu résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation

- ▶ Durant la période de 2007 à 2013, on observe une baisse des arriérés de droits d'occupation, des créances irrécouvrables et des pertes d'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille.
- ▶ La réduction des pertes de revenu suppose une plus grande efficacité de l'exploitation.
- ▶ Il en résulte une utilisation plus efficace de l'aide assujettie au contrôle du revenu attribuable au besoin moins pressant de compenser la perte de revenu par une augmentation des droits d'occupation.

OBJECTIF DE L'ACCORD



Amélioration des pratiques de gestion, comme l'indique la diminution des arriérés des droits d'occupation et des créances irrécouvrables, des pertes d'inoccupation et toute autre mesure pertinente.

- ▶ Le rendement du portefeuille par rapport à cet indicateur est abordé en regard de plusieurs éléments spécifiques de la saine gestion.
- ▶ Ce sont
 - Les arriérés et les créances irrécouvrables;
 - Les arriérés des administrateurs;
 - les pertes d'inoccupation;
 - les assurances;
 - les dépenses dans les installations physiques.

Arriérés et créances irrécouvrables



- ▶ Dans l'ensemble du portefeuille, entre 2007 et 2013, la médiane des arriérés des occupants et des créances irrécouvrables combinés par logement a décru en tant que pourcentage de la part des droits d'occupation des occupants, passant de 0,9 % à 0,6 % (2012 : 0,7 %).
- ▶ En dollars, la médiane combinée des arriérés et créances irrécouvrables a aussi connu une baisse marquée (2007 : 77 \$ par logement; 2013 : 59 \$ par logement) (en dollars de 2013).

Arriérés et créances irrécouvrables

Tableau 13 : Arriérés et créances irrécouvrables combinées (Recouvrement)

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Médiane des arriérés et créances irrécouvrables combinés exprimée en % des droits d'occupation des occupants	0,6	0,7	0,8	0,8	0,9
Médiane des arriérés et créances irrécouvrables combinés par logement	59 \$	63 \$	71 \$	72 \$	77 \$

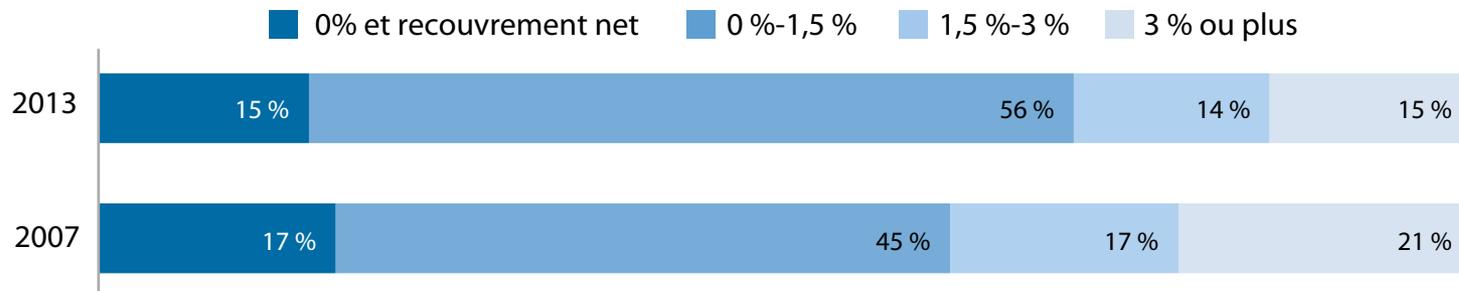
Remarque : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour l'année 2013.

Arriérés et créances irrécouvrables

- ▶ On note une amélioration importante dans
 - le pourcentage croissant de clients de l'Agence affichant un ratio de 1,5 % ou moins (2013 : 71 % des clients; 2007 : 62 %)
 - le pourcentage décroissant de clients dont les arriérés et les créances irrécouvrables combinés sont de 3 % ou plus (15 % des clients en 2013, en baisse de 6 % par rapport à 2007)
 - la baisse de la médiane des arriérés et créances irrécouvrables combinés (2013 : 59 \$; 2007 : 77 \$)
- ▶ Les 75^e et 95^e centiles ont suivi une courbe semblable.

Arriérés et créances irrécouvrables

Arriérés et créances irrécouvrables (recouvrement) en pourcentage de la part des occupants des droits d'occupation annuels



Arriérés et créances irrécouvrables

Tableau 14: Arriérés et créances irrécouvrables (recouvrement) médian par logement

	2013	2007
Médiane	59 \$	77 \$
75 ^e centile	160 \$	205 \$
95 ^e centile	449 \$	624 \$
Deuxième montant le plus élevé	1 349 \$	2 670 \$
Montant le plus élevé	1 874 \$	5 567 \$

Remarque : Les montants en dollars pour 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2013.

Arriérés et créances irrécouvrables

Une analyse par modèle de gestion des tendances de 2007 à 2013 pour la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables montre une diminution pour toutes les catégories, sauf pour la catégorie Aide-comptable rémunéré seulement :

- ▶ **Entreprise de gestion** —2013 : 66 \$; 2007 : \$92
- ▶ **Personnel rémunéré** —2013 : 63 \$; 2007 : 90 \$
- ▶ **Aide-comptable rémunéré seulement** —2013 : 45 \$; 2007 : 43 \$
- ▶ **Bénévoles seulement** —2013 : 2 \$; 2007 : 36 \$

Arriérés et créances irrécouvrables

- ▶ Comme par le passé, les coopératives gérées par des bénévoles affichent le taux médian le plus bas des arriérés et créances irrécouvrables combinés (0,0 % de la part des occupants des droits d'occupation annuels, soit 2 \$ par logement).
- ▶ Malgré une augmentation au fil du temps du taux médian des arriérés et créances irrécouvrables combinés, les coopératives qui n'ont qu'un aide-comptable rémunéré viennent au deuxième rang (0,5 %).
- ▶ Ensemble, ces groupes ne constituent que 19 % du portefeuille et leur influence sur les résultats d'ensemble est modeste.

Retard de paiement des administrateurs



- ▶ Avec le temps, le portefeuille a connu une baisse marquée du nombre de clients qui comptent des membres de leur conseil d'administration en retard de paiement, ce qui reflète les efforts constants de l'Agence pour inciter les clients à s'attaquer à ce problème.
- ▶ Le nombre de coopératives dont au moins un administrateur a des arriérés de 100 \$ ou plus à la fin de l'exercice a chuté de 140 en 2007 à 69 en 2013 (2012 : 105).
- ▶ La médiane du montant moyen dû par tous les administrateurs en retard de paiement a chuté de 651 \$ en 2007 à 588 \$ en 2013 (en dollars constants).

Administrateurs en retard de paiement

Tableau 15 : Administrateurs en retard de paiement à la fin de l'exercice

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2010	Année de référence 2007
Nombre de clients rapportant des administrateurs en retard de paiement	69	105	103	116	140
Pourcentage de l'ensemble de données	13 %	19 %	19 %	22 %	28 %
Nombre d'administrateurs	121	193	206	242	298
Somme totale due par les administrateurs	112 328 \$	175 253 \$	204 443 \$	316 808 \$	387 632 \$
Moyenne par administrateur endetté	928 \$	908 \$	992 \$	1 309 \$	1 301 \$
Arriérés moyens par administrateur endetté; médiane pour l'ensemble de données	588 \$	598 \$	664 \$	622 \$	651 \$
Arriérés moyens par administrateur endetté; maximum pour l'ensemble de données	4 225 \$	9 668 \$	10 993 \$	10 097 \$	8 794 \$

Remarque : les montants ont été indexés en dollars constants de 2013. Les clients qui ne comptent aucun administrateur en retard de paiement sont exclus.

Administrateurs en retard de paiement

- ▶ Comme il est indiqué plus haut, les clients de l'Agence ont constamment amélioré leur contrôle des arriérés et des créances irrécouvrables.
- ▶ Bien que le ratio médian des arriérés et des créances irrécouvrables ait diminué pour les coopératives dont certains administrateurs sont en retard de paiement et celles qui n'en ont pas, le ratio médian du premier groupe est quatre fois plus élevé que celui du deuxième.

Tableau 16 : Arriérés et créances irrécouvrables combinés lorsque les administrateurs présentent un retard de paiement

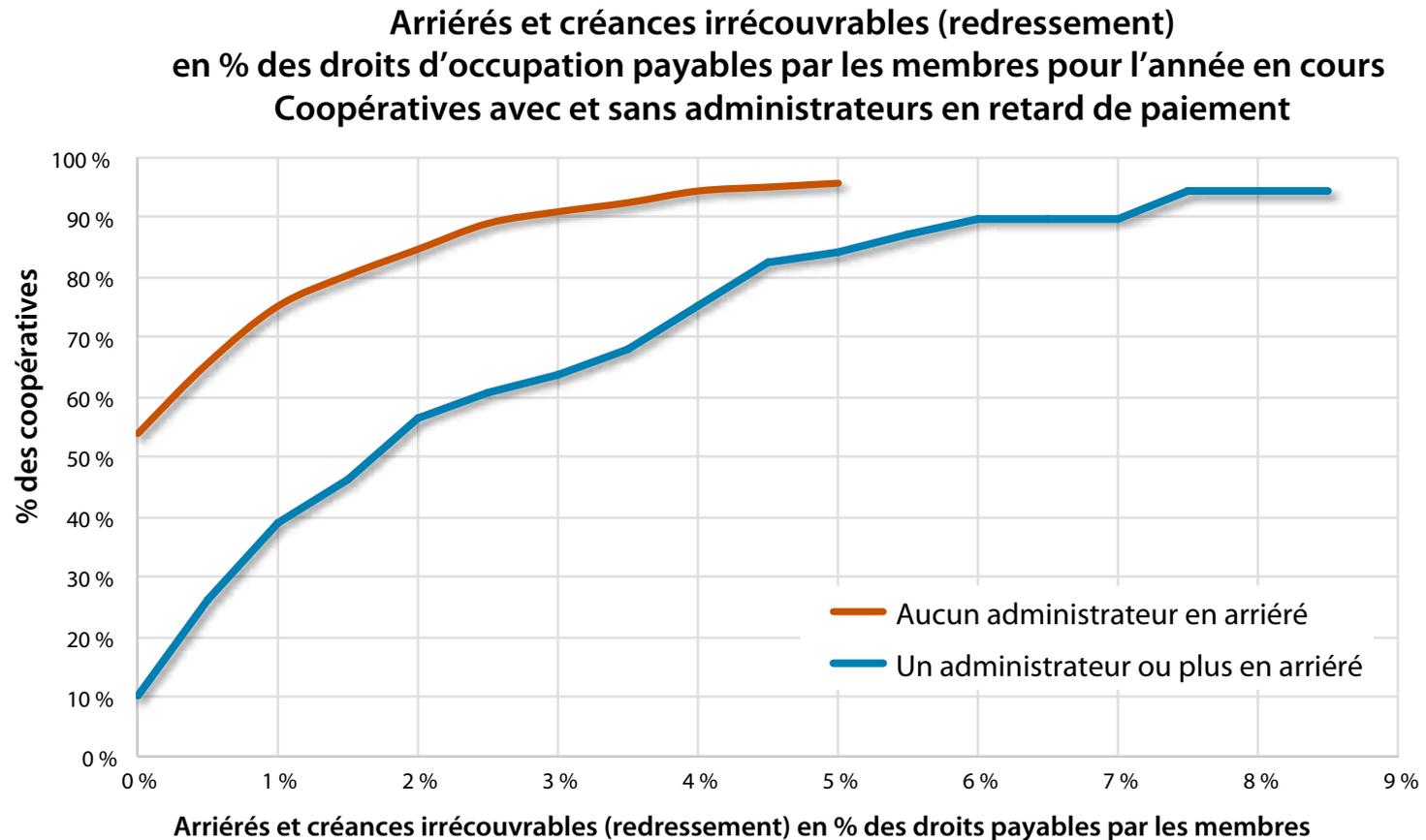
	2013	2007
Ratio médian : tout l'ensemble de données	0,6 %	0,9 %
Ratio médian : coopératives dont certains administrateurs présentent un retard de paiement	2,0 %	2,1 %
Ratio médian : coopératives dont aucun administrateur ne présente un retard de paiement	0,5 %	0,6 %

Remarque : les montants ont été indexés en dollars constants de 2013.

Administrateurs en retard de paiement

- ▶ Des résultats similaires apparaissent lorsque les arriérés et les créances irrécouvrables sont exprimés en dollars par logement:
 - coopératives dont certains administrateurs ont des arriérés: 185 \$ par logement
 - coopératives dont aucun administrateur ne présente de retard de paiement: 48 \$ par logement
- ▶ Le prochain graphique montre la corrélation entre les arriérés des administrateurs et un montant beaucoup plus élevé d'arriérés et de créances irrécouvrables des membres.
- ▶ Parmi les coopératives dont aucun administrateur n'avait d'arriérés (ligne orange), 53 % n'avaient pas d'arriérés chez les membres, et 75 % présentaient des arriérés inférieurs à 1 % des droits d'occupation payables par les membres.
- ▶ Chez les coopératives dont certains administrateurs avaient des arriérés (ligne bleue), 60 % ont des arriérés des membres supérieurs à 1 % des droits d'occupation payables et 36 % des arriérés supérieurs à 3,0 % des droits d'occupation payables par les membres.

Administrateurs en retard de paiement



Administrateurs en retard de paiement

- ▶ L'Agence encourage fortement ses clients à adopter des règlements qui empêchent les membres en retard de paiement de siéger comme administrateurs
- ▶ Nous croyons que cela contribue à réduire les arriérés chez les administrateurs.
- ▶ La discussion en elle-même conduit à un changement dans la culture en place, même dans les coopératives qui n'adoptent pas ce type de règlement.

Pertes d'inoccupation

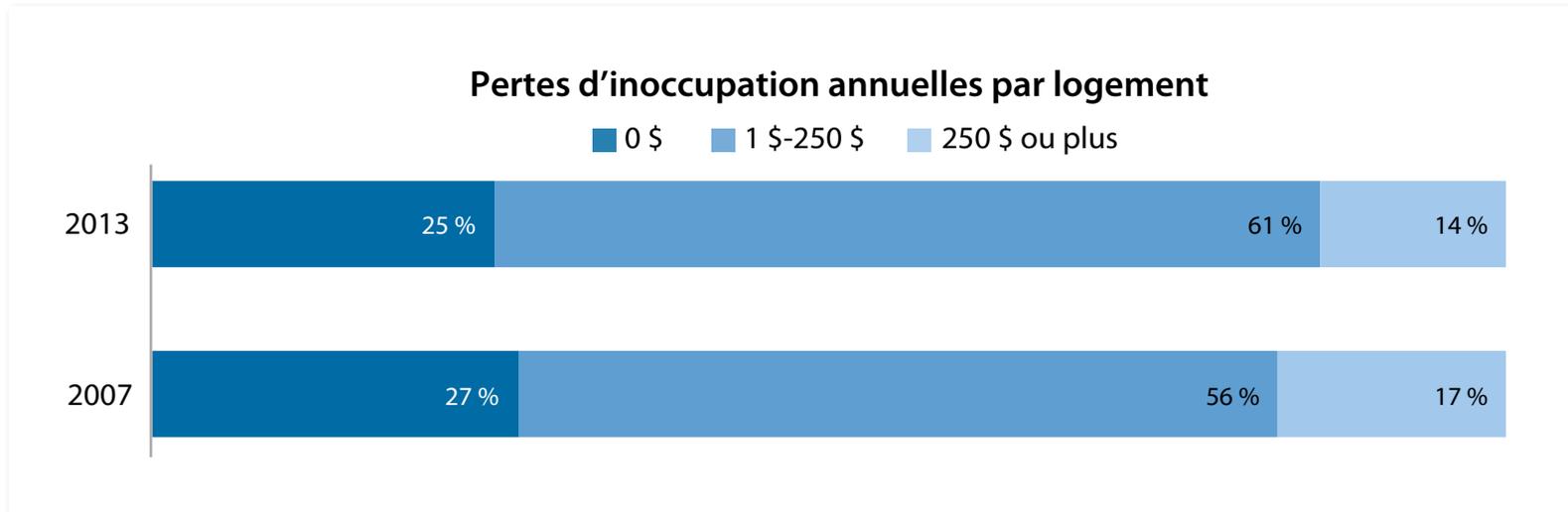


- ▶ Les pertes d'inoccupation représentent habituellement la plus importante source de pertes de revenus.
- ▶ De fortes pertes d'inoccupation réduisent considérablement la stabilité financière d'une coopérative.
- ▶ La proportion de clients qui ne présentent pas de pertes d'inoccupation a très peu fluctué au fil des années, tandis que celle des clients qui signalent des pertes de 250 \$ ou plus par logement (en dollars constants) a diminué.

Tableau 17 : Pertes d'inoccupation annuelles par logement

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Clients n'ayant subi aucune perte d'inoccupation	25 %	27 %	25 %	28 %	27 %
Clients ayant subi des pertes d'au moins 250 \$	14 %	16 %	14 %	17 %	17 %

Pertes d'inoccupation



Pertes d'inoccupation

- ▶ Après avoir augmenté de 2007 à 2010, la médiane des pertes d'inoccupation par logement est revenue à son niveau de 2007 (en dollars constants).
- ▶ Notre analyse révèle des fluctuations semblables à la hauteur du 75^e centile, avec une amélioration générale depuis 2007.
- ▶ Le 95^e centile affiche une amélioration constante au fil des années.

Tableau 18 : Pertes d'inoccupation annuelles par logement

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Médiane	36 \$	35 \$	41 \$	36 \$	36 \$
75 ^e centile	133 \$	136 \$	142 \$	139 \$	145 \$
95 ^e centile	502 \$	575 \$	588 \$	688 \$	836 \$
Montant le plus élevé	3 853 \$	6 395 \$	5 780 \$	3 728 \$	3 980 \$

Remarque : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants de 2013.

Pertes d'inoccupation

- ▶ Malgré la croissance du portefeuille, un moins grand nombre de coopératives affichent des pertes de plus de 1 000 \$ par logement:
 - 20 coopératives étaient dans cette situation en 2007;
 - six ans plus tard, seulement sept affichent des pertes d'une telle ampleur (2012 : 9).
- ▶ La moyenne par logement des pertes rapportées par les clients ayant subi des pertes d'inoccupation s'est également améliorée (2013 : 175 \$; 2007 : 239 \$) (en dollars constants).
- ▶ En tenant compte des coopératives sans aucune perte d'inoccupation, la moyenne des pertes par logement est passée de 170 \$ en 2007 à 127 \$ en 2013.

Pertes d'inoccupation

Lorsqu'on observe les pertes en valeur absolue, la tendance est très positive.

- ▶ Les pertes totales ont chuté, malgré un plus grand ensemble de données.
- ▶ De 2007 à 2013, les pertes totales rapportées ont chuté de 1 890 841 \$ en dollars constants.
- ▶ Le total des pertes d'inoccupation par client a diminué de 37 % (4 163 \$) entre 2007 et 2013.

Table 19: Total Annual Vacancy Loss in the Portfolio

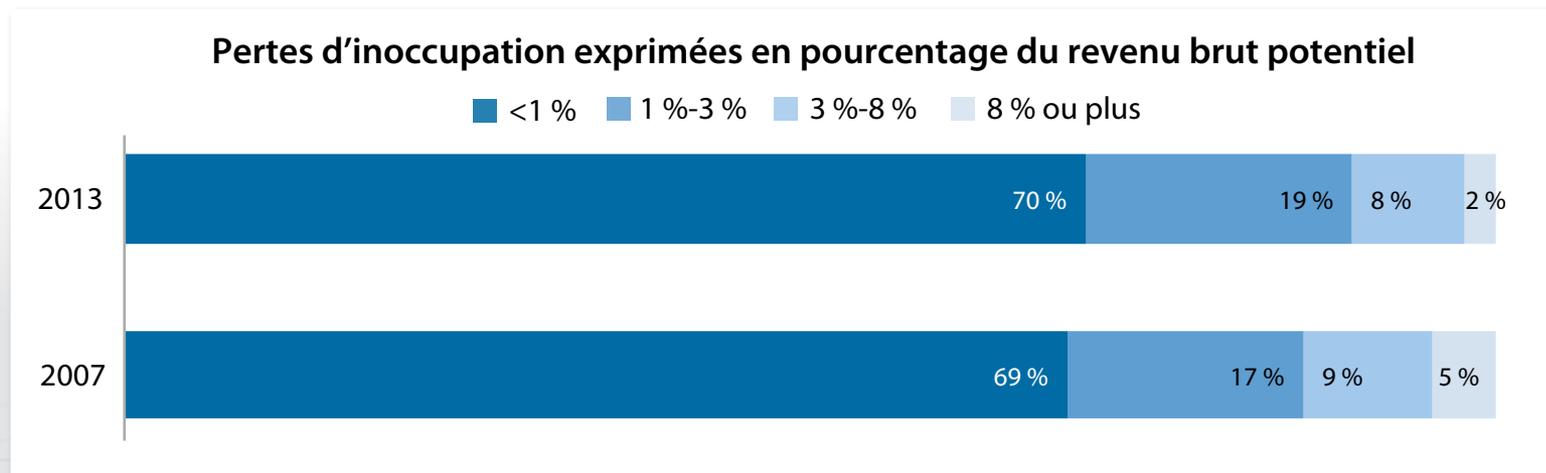
	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Total des pertes rapportées	3 766 678 \$	4 358 226 \$	4 850 360 \$	5 407 265 \$	5 657 519 \$
Nombre de clients dans l'ensemble de données	525	540	522	509	499
Pertes d'inoccupation par client	7 175 \$	8 070 \$	9 292 \$	10 623 \$	11 338 \$

Remarque : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants de 2013.

Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation sont plus faciles à mesurer sous forme d'un ratio du revenu brut potentiel annuel des droits d'occupation des coopératives. Cet indicateur laisse transparaître quelques améliorations.

- ▶ La portion de coopératives affichant des pertes d'inoccupation de moins de 1 % du revenu brut potentiel est stable (2013 : 70 %; 2007 : 69 %)
- ▶ la portion de coopératives ayant subi des pertes de 8 % ou plus du revenu brut potentiel a diminué de façon marquée (2013 : 2 %; 2007 : 5 %).

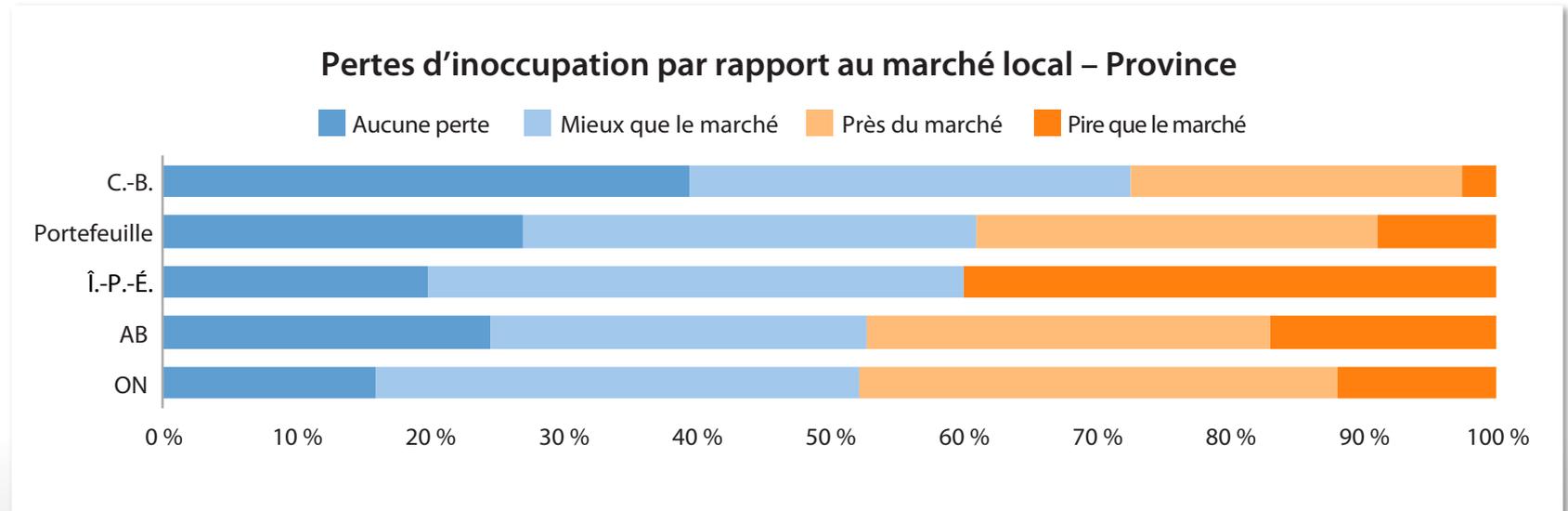


Pertes d'inoccupation

- ▶ Pour vraiment connaître le rendement, il faut comparer les pertes d'inoccupation des coopératives aux taux d'inoccupation de leur marché locatif local.
- ▶ Une grande majorité des clients de l'Agence affichent toujours un meilleur rendement que celui de leur marché local.
- ▶ Si on examine le portefeuille dans son ensemble, on voit qu'en 2013 :
 - 27 % des clients de l'Agence n'avaient pas de pertes d'inoccupation (2012 : 28 %; 2011 : 25 %)
 - 34% des clients de l'Agence signalaient des pertes d'inoccupation, tout en maintenant un rendement supérieur à celui du marché local (2012 : 38 %; 2011 : 41 %).
 - 9 % des clients de l'Agence ont affiché un rendement inférieur à celui de leur marché local, le même pourcentage qu'en 2012.

Pertes d'inoccupation

On note toutefois une grande variation des résultats d'une région à l'autre.



Pertes d'inoccupation

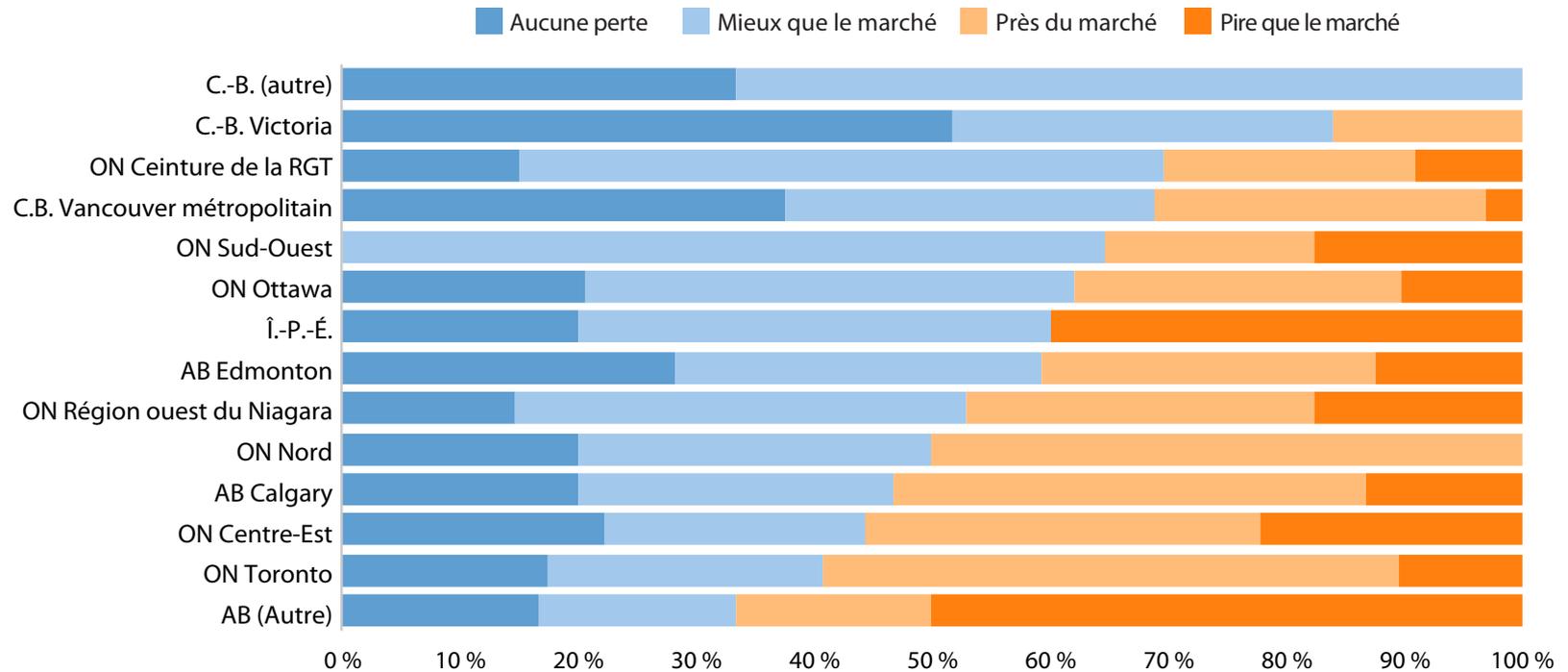
- ▶ En 2013, la Colombie-Britannique affichait la plus grande proportion de coopératives sans perte d'inoccupation, à 40 %.
- ▶ L'Alberta suit, à 25 %.
- ▶ En Alberta, le pourcentage de clients affichant des pertes d'inoccupation inférieur à celui du marché local est resté à 28 % en 2013, loin sous le niveau atteint en 2011, alors qu'il était de 66 %. Le marché locatif s'est sévèrement resserré en Alberta au cours des dernières années.
- ▶ Les coopératives de l'Ontario
 - ont plus souvent fait mieux que le marché par rapport aux coopératives de la Colombie-Britannique (Ont. : 36 %; C.-B. : 33 %);
 - étaient moins susceptibles de ne rapporter aucune perte d'inoccupation;
 - ont souvent affiché des pertes d'inoccupation près de celles du marché.

Pertes d'inoccupation

- ▶ Les coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard :
 - ont fait moins bien que le marché plus souvent que toutes les autres régions (40 %);
 - ont fait mieux que le marché dans 40 % des cas;
 - n'ont signalé aucune perte d'inoccupation dans 20 % des cas.
 - Présentent des pourcentages de perte qui varient fortement d'une année à l'autre, en raison de leur petite taille.
- ▶ Le prochain diagramme indique le rendement comparé au marché des clients de l'Agence dans 13 sous-régions, soulignant les différences entre elles.
- ▶ Il faut être prudent lors de l'examen des résultats de régions comportant très peu de coopératives (Î.-P.-É., Alberta (autre) et C.-B. (autre)).

Pertes d'inoccupation

Répartition du rendement comparé au marché – sous-régions



Pertes d'inoccupation

Le prochain tableau compare les pertes d'inoccupation des clients aux taux d'inoccupation du marché d'un autre point de vue. Dans cette analyse, nous avons

- ▶ élaboré, à partir de données tirées des rapports sur le marché locatif de la SCHL, un taux pondéré d'inoccupation du marché pour chacun des clients de l'Agence reflétant la variété de logements du client;
- ▶ attribué chaque coopérative à un de trois types de marchés, en se basant sur les taux pondéré :
 - marché à taux d'inoccupation faible (taux inférieur à 1,5 %);
 - marché à taux d'inoccupation modéré (taux entre 1,5 % et 3,5 %);
 - marché à taux d'inoccupation élevé (taux de 3,5 % ou plus).

Pertes d'inoccupation

- ▶ calculé et comparé, pour chaque type de marché
 - le taux médian d'inoccupation rapporté par les clients de l'Agence
 - le taux médian pondéré d'inoccupation du marché.

Les résultats pour l'ensemble de données de 2013 ont ensuite été comparés avec les résultats de la même analyse faite sur l'ensemble de données de 2007.

Pertes d'inoccupation

Deux facteurs expliquent le changement dans la répartition des clients de l'Agence depuis six ans :

- ▶ l'ajout au portefeuille de l'Agence d'un grand nombre de coopératives situées dans le sud de la Colombie-Britannique;
- ▶ l'évolution des taux d'inoccupation du marché.

Pertes d'inoccupation

Tableau 20: Pertes d'inoccupation des coopératives comparées aux taux d'inoccupation du marché

	Marchés à taux d'inoccupation faible	Marchés à taux d'inoccupation modéré	Marchés à taux d'inoccupation élevé
2007			
Répartition de clients de l'Agence	35 %	36 %	28 %
Médiane des pertes d'inoccupation des coopératives	0,5 %	1,5 %	2,4 %
Médiane des taux pondérés d'inoccupation du marché	0,5 %	2,5 %	5,6 %
2013			
Répartition de clients de l'Agence	43 %	39 %	18 %
Médiane des pertes d'inoccupation des coopératives	0,2 %	0,4 %	0,4 %
Médiane des taux pondérés d'inoccupation du marché	0,9 %	2,2 %	5,0 %

Pertes d'inoccupation

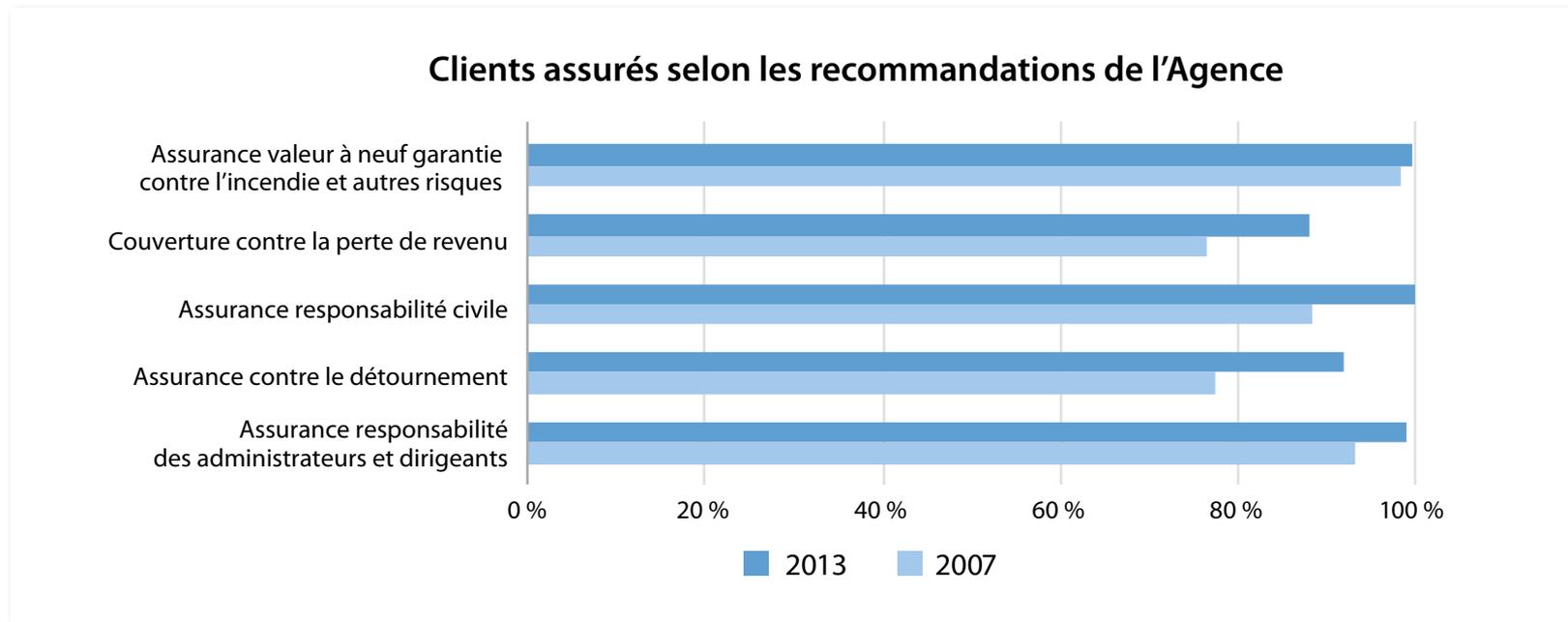
- ▶ Comme le montre le tableau, en tant que groupe, les clients de l'Agence ont eu un meilleur rendement que le marché dans chaque type de marché, exception faite des marchés à faible taux d'inoccupation en 2007.
- ▶ Le taux médian des pertes d'inoccupation des coopératives s'est amélioré par rapport au marché dans les trois types de marchés.
- ▶ Dans le cas des coopératives situées dans les marchés à taux d'inoccupation élevé, en 2013 :
 - 25 % n'ont pas subi de pertes d'inoccupation;
 - 69 % ont fait mieux que le marché (pertes médianes de 0,6 % comparativement à un taux médian de 5,2 % pour leur groupe);
 - 3 % seulement ont fait pire que le marché (médiane des pertes : 9,2 %).
- ▶ Comme groupe, les 94 % des coopératives qui ont fait mieux que le marché dans les marchés à taux d'inoccupation élevé font baisser la médiane. Seulement 3 % des coopératives dans des marchés à taux d'inoccupation élevé ont fait pire que le marché (médiane des pertes : 9,2 %).

Assurance



- ▶ Le manque de couverture assurance adéquate représente un facteur de risque important pour nos clients.
- ▶ Très tôt, l'Agence a déterminé les niveaux et les types d'assurance auquel toutes les coopératives d'habitation devraient souscrire.
- ▶ Le tableau qui suit montre dans quelle mesure les clients de l'ensemble de données de 2013 respectaient ces normes au moment de la soumission de leur DAR, par rapport à 2007.

Assurance



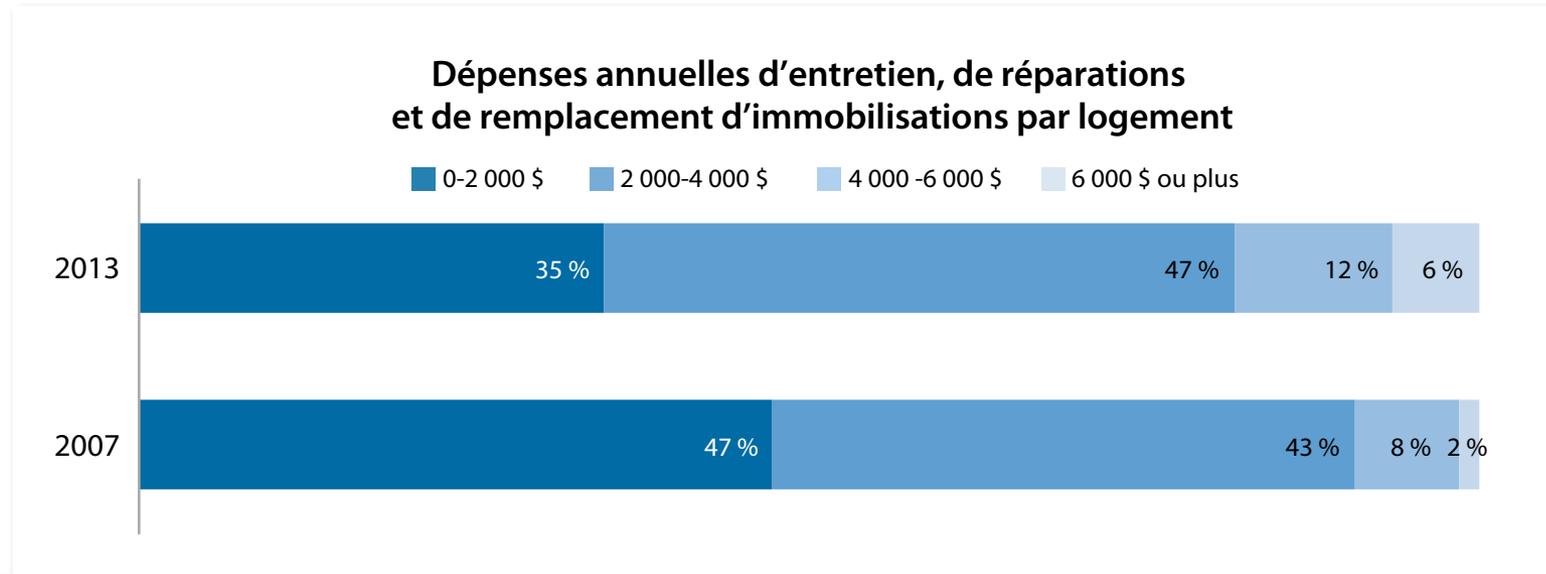
- ▶ Nos gestionnaires des relations sont parvenus à convaincre nombre de clients sous-assurés d'opter pour une couverture accrue.
- ▶ Par conséquent, le portefeuille est maintenant mieux protégé qu'il ne l'était il y a six ans.

Dépenses dans les installations physiques



- ▶ Dans le prochain diagramme figurent les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations en 2013 par rapport à 2007 (en dollars constants).
- ▶ Nous avons combiné les deux formes de dépenses dans les installations physiques afin d'avoir une idée plus juste de l'attention que portent les clients à l'égard de leur actif principal.
- ▶ Le fait de combiner les dépenses d'entretien et d'immobilisations permet aussi de normaliser les données pour tenir compte des différents traitements comptables.

Dépenses dans les installations physiques



Dépenses dans les installations physiques

Tableau 21: Dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par logement

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
0 \$ à 2 000 \$	35 %	36 %	38 %	47 %	47 %
4 000 \$ ou plus	18 %	21 %	18 %	13 %	10 %

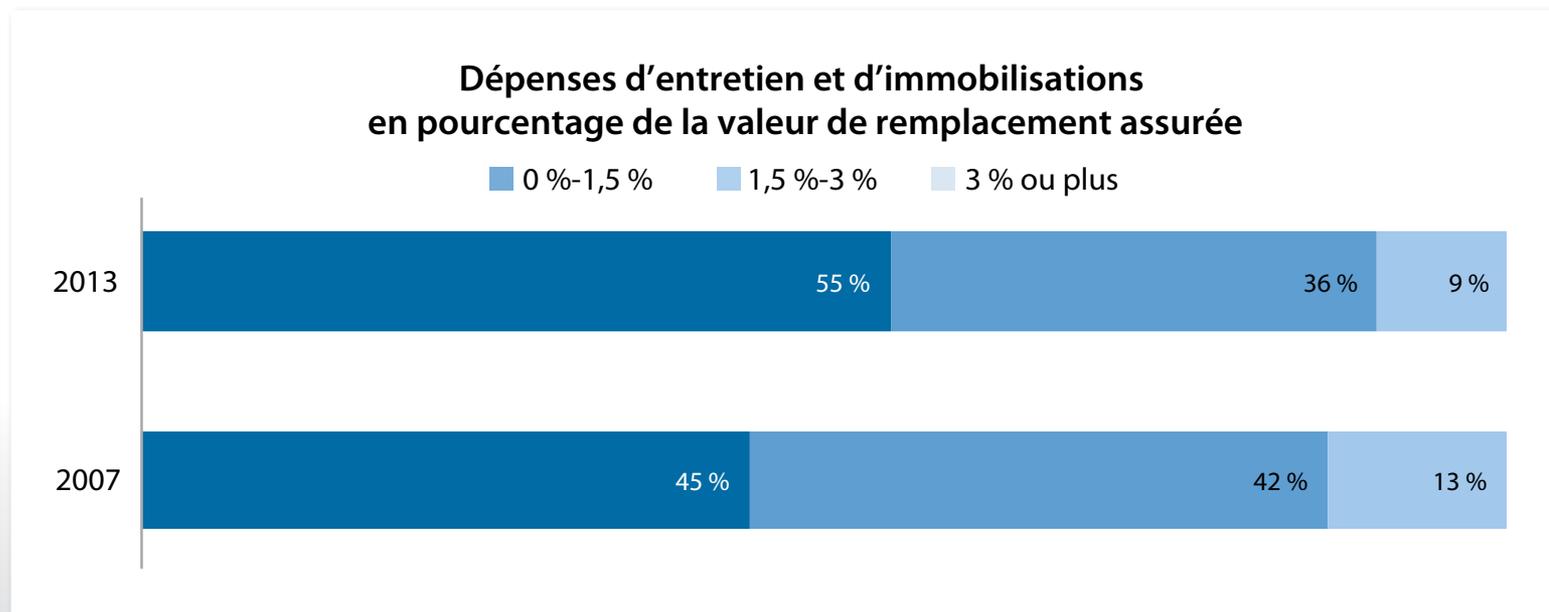
Les montants des années antérieures ont été indexés en dollars de 2013 afin de présenter toutes les années en dollars constants.

Dépenses dans les installations physiques

- ▶ Le pourcentage de clients de l'Agence effectuant le plus faible niveau de dépenses — moins de 2 000 \$ par logement annuellement — continue de chuter.
- ▶ Le pourcentage du plus haut niveau de dépenses — 4 000 \$ ou plus — est en forte croissance depuis 2007 mais a baissé de 3 % en 2013.
- ▶ Le prochain diagramme examine les dépenses d'entretien et d'immobilisations en pourcentage de la valeur de remplacement assurée des bâtiments et de l'équipement des coopératives.
- ▶ Cette mesure devrait normaliser les données pour les différences dans les coûts de réparation et de construction, nous permettant d'effectuer des comparaisons d'année en année dans l'ensemble du pays et parmi divers types de bâtiments (les valeurs de remplacement ne comprennent pas le coût des terrains).

Dépenses dans les installations physiques

- Vu sous cet angle, les taux médians d'investissement dans les installations physiques laissent transparaître un léger repli (2013 : 1,4 %; 2012 : 1,5 %, 2007 : 1,6 %).



Dépenses dans les installations physiques

- ▶ Les données de l'Agence montrent que les compagnies d'assurance ont augmenté leurs estimations des coûts de remplacement plus que le taux général de l'inflation de 2009 à 2013.
- ▶ La valeur de remplacement assurée totale des coopératives figurant à la fois dans l'ensemble de données de 2007 et celui de 2013 a augmenté de 45 % pendant cette période.
- ▶ Les données de Statistique Canada indiquent que depuis 2009, les coûts de construction ont été modérés ou ont connu une baisse, ce qui donne à penser que les compagnies d'assurance effectuaient du rattrapage.
- ▶ Si les valeurs de remplacement étaient sous-évaluées en 2007, les taux d'investissement, pour cette année dans le précédent diagramme, sont surestimés par rapport à 2013.

Dépenses dans les installations physiques

En termes absolus, les coopératives de l'ensemble de données ont poursuivi l'augmentation de leurs dépenses sur leur propriété en 2013.

Tableau 22 : Dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par logement

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Médiane de l'ensemble de données	2 466 \$	2 440 \$	2 337 \$	2 098 \$	2 069 \$

Remarque : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants de 2013.

Dépenses dans les installations physiques

- ▶ En raison d'une modification aux déclarations annuelles de renseignements au cours de l'année 2010, les données sur les dépenses dans les installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas complètement comparables à celles de 2012 et de 2013.
- ▶ Les répercussions de la modification sont traitées dans l'**Annexe A**.
- ▶ La tendance générale mise en lumière dans la dernière section — augmentation des dépenses des coopératives dans leurs installations physiques — est tout de même considérée comme valide.
- ▶ La valeur des dépenses de réparations financées par l'entremise de l'Initiative de rénovation et d'amélioration des logements sociaux du gouvernement fédéral n'est pas comprise dans les données de l'analyse.

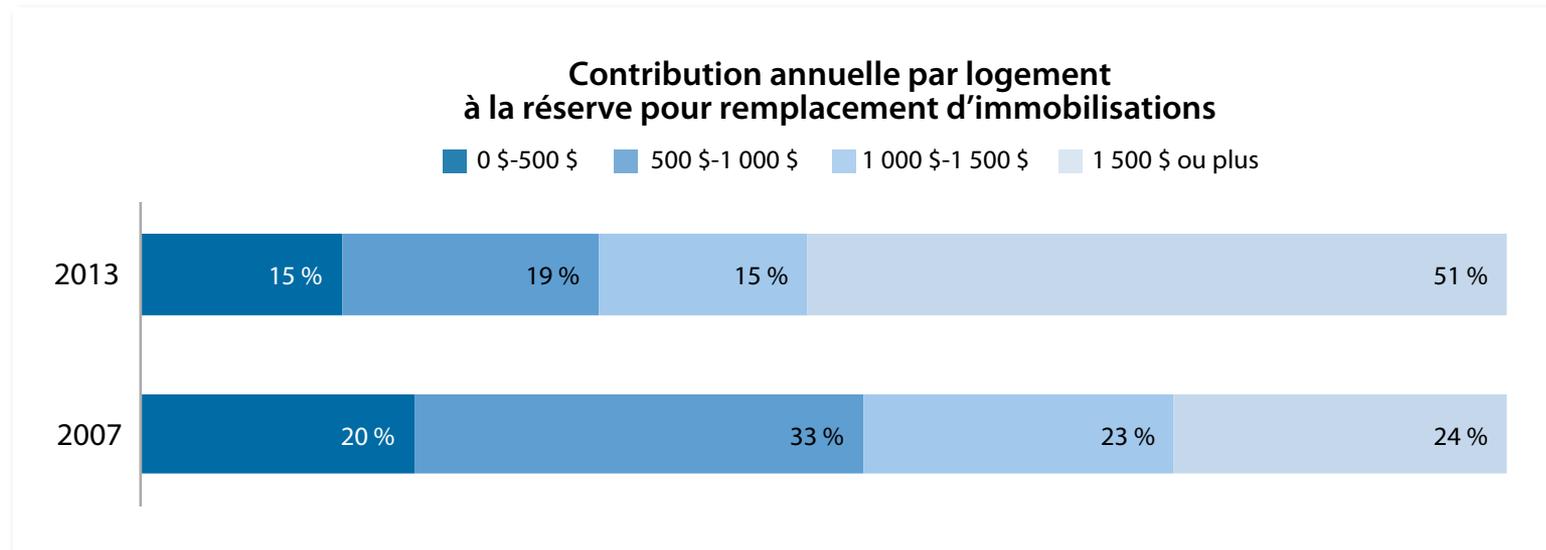
OBJECTIF DE L'ACCORD



Augmentation de la santé financière, comme l'indique une proportion accrue de coopératives dont la réserve pour le remplacement d'immobilisations est entièrement financée

- ▶ La plupart des coopératives continuent de suivre notre conseil, soit contribuer davantage à leur réserve de remplacement des immobilisations.
- ▶ Les contributions aux réserves, y compris les contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation, ont fortement augmenté depuis 2007 (en dollars constants).

Réserves pleinement financées



Réserves pleinement financées

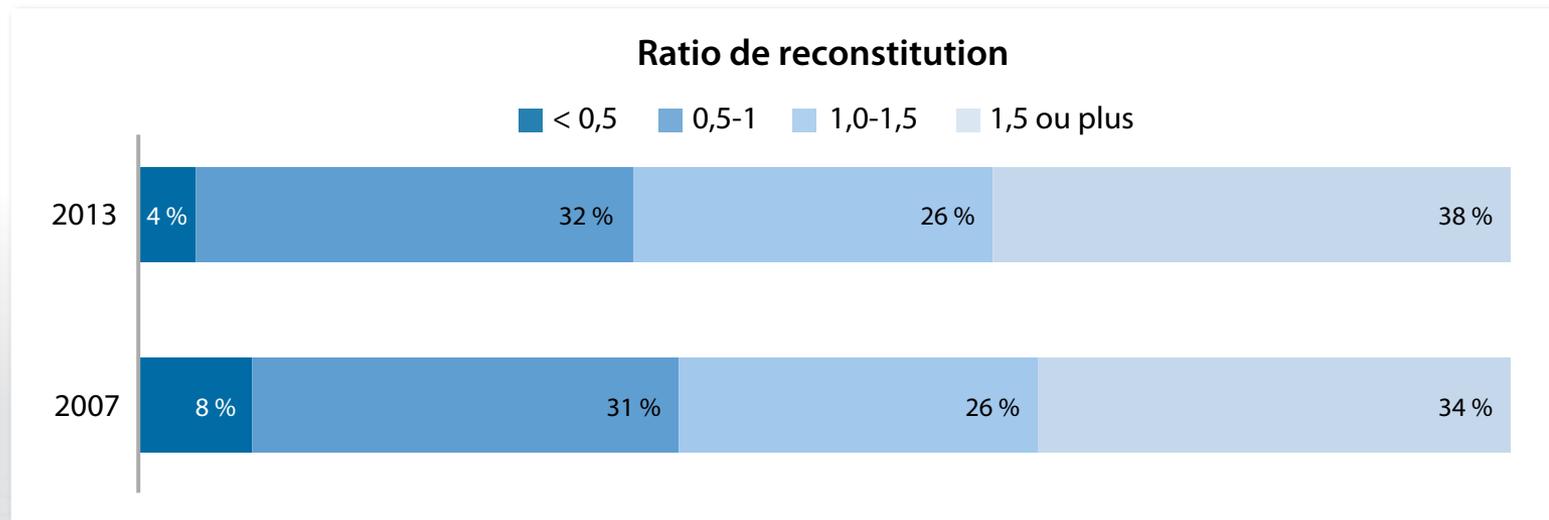
- ▶ 477 coopératives apparaissent à la fois dans l'ensemble de données de 2007 et celui de 2013.
- ▶ Pendant ce temps, la contribution médiane annuelle par logement a augmenté de 62 %, passant de 941 \$ à 1 521 \$ (en dollars constants).
- ▶ 71 % des coopératives ont augmenté leur contribution pendant cette période.
- ▶ 43% l'ont augmenté de 500 \$ par logement ou plus.
- ▶ Des contributions plus substantielles à la réserve de remplacement des immobilisations sont étroitement liées à la planification de la réserve pour immobilisations.

Réserves pleinement financées

- ▶ Le taux médian de contribution est nettement plus bas parmi les clients sans plan de réserve de remplacement des immobilisations :
 - les coopératives ayant un plan ont mis de côté un montant médian de 1 899 \$ par logement en 2013;
 - à 1 177 \$, la contribution médiane des coopératives sans plan a été moins élevée de 38 % (38 % en 2012).
- ▶ Le ratio de reconstitution exprime le rapport entre le montant qu'une coopérative affecte à sa réserve de remplacement des immobilisations sur deux ans et le montant qu'elle en retire.

Réserves pleinement financées

- ▶ La volonté et la capacité manifestes d'un client de reconstituer sa réserve sont aussi importantes que le solde du fonds de réserve à un moment quelconque.
- ▶ Une grande majorité des clients de l'ensemble de données de 2013 (64 %) ont versé plus d'argent dans leur réserve pour immobilisations sur une période de deux ans qu'ils en ont prélevé (2012 : 65 %; 2007 : 60 %).



Réserves pleinement financées

Entre 2007 et 2013, le ratio de reconstitution médian a augmenté.

Tableau 23 : Ratio de reconstitution des réserves pour remplacement des immobilisations

	2013	Il y a un an 2012	Il y a trois ans 2010	Il y a cinq ans 2008	Année de référence 2007
Médiane pour l'ensemble de données	1,24	1,21	1,09	1,11	1,11

Réserves pleinement financées

- ▶ Dans une réserve pleinement financée — point central du présent indicateur — la totalité du passif de la réserve est soutenue par l'encaisse et les placements.
- ▶ Comme en 2012, 93% de tous les clients de l'Agence de l'ensemble de données avaient des réserves pleinement financées en 2013 (91 % en 2007).
- ▶ Le taux de financement médian chez les clients dont les réserves ne sont pas pleinement financées est maintenant de 81%, comparativement à 65 % en 2012 (63 % en 2007).
- ▶ Comme en 2012, 95% des coopératives sans entente de sauvetage financier étaient dotées de réserves pleinement financées en 2013.

Réserves pleinement financées

- ▶ Le taux de financement médian était de 84 % pour les 5 % dont les réserves n'étaient pas entièrement financées, en forte hausse sur les 66 % de 2007 (85 % en 2012).
- ▶ La proportion des coopératives avec une entente de sauvetage financier dont les réserves sont entièrement financées est stable depuis 2007 (2013 : 88 %; 2007 : 88%).
- ▶ Le taux de financement médian des coopératives avec une entente de sauvetage financier dont les réserves n'étaient pas entièrement financées a fortement progressé (2013 : 54 %; 2007 : 40 %).
- ▶ Il faut noter que les pratiques de la SCHL font en sorte qu'une coopérative avec une entente de sauvetage financier ne peut normalement pas traiter le sous-financement de ses réserves tant que l'entente est en place.

Réserves pleinement financées

Tableau 24 : Financement des réserves pour remplacement des immobilisations

	% des coopératives avec réserves entièrement financées		% médian du financement des réserves non entièrement financées	
	2013	2007	2013	2007
Toutes les coopératives dans l'ensemble de données	93 %	91 %	81 %	63 %
Coopératives sans entente de sauvetage	95 %	92 %	84 %	66 %
Coopératives avec ententes de sauvetage	88 %	88 %	54 %	40 %

SATISFACTION DES CLIENTS



- ▶ Notre dernier rapport sur le portefeuille présentait les résultats du sondage de 2011 sur la satisfaction des clients.
- ▶ Ce sondage de tous les clients de l'Agence a normalement lieu tous les trois ans. Le prochain sondage a été reporté d'un an en raison de l'examen par la SCHL des activités de l'Agence et de notre volonté de ne pas sonder nos clients trop souvent.
- ▶ Le sondage est réalisé par un tiers afin d'assurer l'anonymat des réponses.

SATISFACTION DES CLIENTS

- ▶ Le taux de satisfaction des clients a considérablement augmenté depuis 2005, année de référence et dernière année de gestion directe du portefeuille par la SCHL.
- ▶ En 2011, on a observé une satisfaction des clients stable ou en légère augmentation par rapport à 2008.

Tableau 25 : Pourcentage de clients satisfaits			
	Rapidité du service	Accès à un administrateur du programme	Qualité globale du service
2011	84 %	86 %	84 %
2008	84 %	85 %	83 %
2005	55 %	56 %	48 %

REGARD VERS 2014

- ▶ Le rapport annuel 2013 du portefeuille s'est avéré révélateur d'une bonne santé financière, avec des améliorations mesurables depuis 2007 par rapport à de nombreux indicateurs.
- ▶ Toutefois, en tant que petites entreprises sans but lucratif, les coopératives d'habitation courent toujours certains risques à cause de leur dynamique interne et des nombreux facteurs de leur environnement sur lesquels elles n'ont aucune emprise.
- ▶ De plus, l'approche de la date d'expiration des accords d'exploitation suscite des inquiétudes sur la capacité de nos clients à demeurer des collectivités à revenus mixtes, après la perte de l'aide assujettie au contrôle des revenus.

L'Agence continuera de travailler à

- ▶ améliorer le rendement de ses clients;
- ▶ préparer ses clients pour l'avenir
 - en les encourageant à
 - ◆ augmenter leurs revenus et les contributions à leur réserve de remplacement des immobilisations;
 - ◆ préparer un plan financier à long terme appuyé par une évaluation à jour de l'état des lieux;
 - ◆ rembourser une partie aussi importante que possible de leur dette hypothécaire avant la fin de leur accord d'exploitation, s'ils ont une entente de sauvetage financier;

- en supportant les efforts des fédérations de l'habitation coopérative pour aider nos clients à obtenir un nouveau financement s'ils ont encore une dette hypothécaire au moment où leur accord d'exploitation se terminera ou s'ils ont des réparations majeures à effectuer alors que l'accord est toujours en vigueur.
- ▶ promouvoir les choix et la culture qui assureront la préservation du patrimoine du mouvement de l'habitation coopérative aujourd'hui et dans le futur.

ANNEXE A : DONNÉES TECHNIQUES

L'ensemble de données de 2013

- ▶ Les données du présent rapport sont tirées des Déclarations annuelles de renseignements (DAR) reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2014 pour les exercices financiers terminés entre août 2012 et juillet 2013.
- ▶ Les données ont été organisées par coopérative et par « année à l'étude », c.-à-d. un seul exercice financier se terminant au cours de la période précisée ci-dessus.
- ▶ Des valeurs statiques, telle que la province, ont été reliées aux coopératives et assemblées dans un tableau des coopératives.

L'ensemble de données de 2013

- ▶ Les attributs qui peuvent varier, comme le modèle de gestion, ont été attribués sur une base « d'année à l'étude ».
- ▶ Au 31 décembre 2013, l'Agence comptait 554 coopératives clientes (33 556 logements).
- ▶ Au 15 janvier 2014, nous avons reçu et validé les DAR provenant de 531 de ces clients (32 820 logements). Ce sont les données de ces coopératives qui constituent l'ensemble de données de 2013.

Données des périodes précédentes

- ▶ Les ensembles de données des années à l'étude précédentes ont été rajustées pour tenir compte des DAR de toutes les coopératives qui étaient clients actifs de l'Agence pendant la période en question.
- ▶ Cela augmente les données disponibles pour les analyses de tendances.
- ▶ Les ensembles de données pour les comparaisons aux années précédentes se composaient comme suit:
 - 2012 : 547 coopératives et 33 323 logements
 - 2010 : 529 coopératives et 32 423 logements
 - 2008 : 516 coopératives et 31 213 logements
 - 2007 : 505 coopératives et 30 759 logements.

Données des périodes précédentes

- ▶ Les ensembles de données de 2013 et 2007 ont 477 coopératives en commun.
- ▶ 54 coopératives ne se trouvent que dans les données de 2013.
- ▶ 28 coopératives ne se trouvent que dans les données de 2007.

Programmes de subventions majorées

- ▶ Les cotes de risque composite des coopératives menant leurs activités en vertu des programmes de subventions majorées (AU et SBL Î.-P.-É.) ne sont pas pertinentes aux fins du présent rapport, en raison du modèle économique de ces programmes.
- ▶ Ces coopératives sont donc exclues des ensembles de données lorsque les calculs comprennent des cotes de risque composite.

Montants en dollars constants

- ▶ Les montants en dollars des années précédentes ont été indexés à leur valeur pour 2013 (dollars constants) en utilisant le taux de variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada (indice d'ensemble, non désaisonnalisé, publié par Statistique Canada).
- ▶ Pour les valeurs se rapportant à des clients en particulier, nous avons calculé le taux de variation en comparant la valeur de l'IPC du mois au cours duquel s'est terminé l'exercice financier de la coopérative à l'IPC du même mois des années suivantes.
- ▶ Pour les calculs des chiffres sur l'ensemble du portefeuille, comme les médianes, nous avons utilisé les montants indexés de chacune des coopératives.

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

- ▶ Une modification aux déclarations annuelles de renseignements introduite au cours de l'année 2010 fait en sorte que les données sur les dépenses dans les installations physiques de la période allant de 2007 à 2010 ne sont pas entièrement comparables aux données des années suivantes.
- ▶ Avant cette modification, il n'était pas possible de séparer les renseignements sur les ajouts aux immobilisations des coopératives. Ainsi, les réparations des immobilisations capitalisées et amorties au fil du temps dans les coûts d'exploitation sont exclues des données sur les investissements dans les installations physiques des coopératives présentées pour les périodes antérieures à 2010.
- ▶ Pour comprendre l'incidence de l'ajout des réparations capitalisées et reportées après 2009 sur notre analyse, nous avons examiné le nombre de clients ayant déclaré de telles réparations et le montant qu'ils ont déboursé.

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

Tableau 26 : Ajouts aux immobilisations

	2013	2012	2011
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations Nombre et % de l'ensemble de données	41/531 (8 %)	39/547 (7 %)	40/536 (7 %)
Plus importante acquisition, par logement	27 126 \$	42 916 \$	25 160 \$
Total des dépenses par logement dans les installations physiques pour l'ensemble de données	3 298 \$	3 194 \$	3 025 \$
Total des ajouts aux immobilisations/Nombre total de logements dans l'ensemble de données	340 \$	356 \$	216 \$
Total des ajouts aux immobilisations en % des dépenses totales dans les installations physiques	10 %	11 %	7 %
Dépenses médianes par logement, comprenant les ajouts aux immobilisations	2 467 \$	2 439 \$	2 388 \$
Dépenses médianes par logement, sans les ajouts aux immobilisations	2 422 \$	2 360 \$	2 280 \$

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

- ▶ Bien qu'une faible minorité de clients seulement ait fait état d'ajouts aux immobilisations (environ 8 % chaque année), la valeur de ces ajouts a eu une incidence importante sur le taux médian des dépenses dans les immobilisations physiques du portefeuille.
- ▶ Par la suite, nous avons examiné la répartition des clients en 2013 dans l'ensemble de données selon le taux de dépenses par logement, avec ou sans ajout d'immobilisations, et avons comparé ces données aux taux de dépenses de 2007. D'un côté comme de l'autre, on ne constate que très peu de variations dans la distribution.

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

Tableau 27 : Répartition des clients de l'ensemble de données selon les dépenses annuelles d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par logement

	0 \$ - 2 000 \$	2 000 \$ - 4 000 \$	4 000 \$ - 6 000 \$	6 000 \$ ou plus
2013 avec ajouts aux immobilisations	35 %	47 %	12 %	7 %
2013 sans ajouts aux immobilisations	36 %	48 %	11 %	5 %
2007	47 %	43 %	8 %	2 %

Puisque les chiffres sont arrondis, le total peut ne pas être exactement de 100 %.

- ▶ Si l'on exclut les ajouts aux immobilisations, la proportion de coopératives d'habitation de l'ensemble de données ayant dépensé annuellement plus de 4 000 \$ par logement pour l'entretien et les réparations est passée de 10 % à 16 % en dollars constants entre 2007 et 2013.
- ▶ La proportion de clients ayant effectué des dépenses de moins de 2 000 \$ est passée de 47 % à 36 %.

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

- ▶ Comme on ne connaît pas la valeur des ajouts aux immobilisations en 2007, on ne peut affirmer catégoriquement que le total des dépenses par logement du portefeuille était plus élevé en 2013. On remarque toutefois que le taux des dépenses en immobilisations physiques a augmenté entre 2007 et 2008, les ajouts aux immobilisations n'ayant pas été prises en compte pour ces deux années et entre 2010 et 2013, alors que les acquisitions ont été prises en compte pour chacune de ces années.
- ▶ Il semble raisonnable de supposer que si les renseignements sur les ajouts aux immobilisations en 2007 avaient été disponibles, on aurait observé une augmentation du total des dépenses en dollars constants de 2007 à 2013.

ANNEXE B : NON-CONFORMITÉ

Les manquements à la conformité sont classés en fonction des critères suivants :

Violation— un manquement à la conformité 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 qui ne menace pas la viabilité à court terme, mais qui pourrait avoir une conséquence à long terme s'il n'est pas réglé; ce type de manquement 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 manquement à la conformité à l'accord d'exploitation ou aux lignes directrices du programme qui n'a aucune conséquence sur la viabilité à court terme 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.

ANNEXE C : COTE DE RISQUE COMPOSITE

Définitions

Faible

Une coopérative d'habitation solide et bien gérée. Grâce à son excellent état des lieux, à ses surplus et réserves accumulés, à sa position sur le marché et à sa capacité actuelle de contribuer à sa réserve de remplacement, la coopérative peut affronter une conjoncture du marché ou des conditions économiques difficiles. Si elle continue d'être bien gérée, la coopérative devrait être en mesure de financer les réparations et les remplacements nécessaires et de rembourser ses dettes dans un avenir prévisible sans avoir recours à un aide extérieure.

Définitions

Modéré

Une coopérative d'habitation saine et généralement bien gérée. L'état des lieux est bon ou meilleur; elle a accès à des ressources financières adéquates et peut contribuer à sa réserve pour remplacement, une fois couvertes les dépenses associées au service de la dette et à l'exploitation. Elle ne présente aucun indicateur de risque élevé. La coopérative devrait demeurer en bonne condition financière et physique en autant qu'elle demeure bien gérée et que les conditions économiques et celles du marché ne se détériorent pas de façon significative. Elle ne requiert ni soutien, ni intervention extérieure.

Définitions

Supérieur à la moyenne

La coopérative fait face à des problèmes qui signalent des difficultés financières émergentes ou éventuelles. 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 et les parts des membres est restreint; ses pertes d'inoccupation ou ses arriérés sur les droits d'occupation sont considérablement plus élevés que 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.

Définitions

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 couvrir le service de la dette et les charges courantes, avant d'avoir contribué à sa réserve de remplacement d'immobilisations; elle a un déficit d'exploitation accumulé, une réserve de remplacement d'immobilisations faible ou nulle et un accès limité à des liquidités comme les parts ou dépôts des membres; les pertes d'inoccupation ou les arriérés sur les droits d'occupation sont anormalement élevés; la coopérative requiert des réparations majeures ou urgentes qu'elle n'est pas en mesure de 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.

Modifications au modèle d'évaluation du risque

Dans le présent rapport, les cotes des années antérieures ont été rajustées, au besoin, afin de refléter les modifications apportées au système d'évaluation de risque en 2010.

Nous avons

- ▶ augmenté les combinaisons d'indicateurs clés qui donnent une cote de risque composite faible;
- ▶ relevé les seuils utilisés pour évaluer l'indicateur de revenu net;
- ▶ modifié la formule de l'indicateur de revenu net pour utiliser le plus élevé de la valeur de remplacement assurée, indiquée par la coopérative, ou la valeur de remplacement régionale médiane, redressée selon le nombre d'unités de la coopérative.

ANNEXE D : DONNÉES MÉDIANES SUR LE RENDEMENT

Inoccupation

	Pertes d'inoccupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles		Pertes d'inoccupation annuelles par logement	
	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	0,4 %	0,4 %	36 \$	36 \$
Programme				
A27/A61	0,2 %	0,2 %	20 \$	14 \$
A95	0,3 %	0,3 %	33 \$	31 \$
FFCH (PHI)	0,5 %	0,7 %	60 \$	75 \$
Plus d'un programme	1,4 %	1,0 %	169 \$	134 \$

Remarque : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2013. La variation dans le taux médian entre 2007 et 2013 peut être attribuable à un changement dans l'ensemble de données plutôt qu'à l'évolution de coopérative dans le portefeuille, surtout en ce qui concerne les plus petits sous-ensembles.

Inoccupation

	Pertes d'inoccupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts possibles		Pertes d'inoccupation annuelles par logement	
	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	0,4 %	0,4 %	36 \$	36 \$
Province				
Colombie-Britannique	0,1 %	0,2 %	12 \$	16 \$
Alberta	0,5 %	0,3 %	60 \$	30 \$
Ontario	0,7 %	0,7 %	68 \$	73 \$
Î.-P.-É.	3,7 %	0,2 %	294 \$	15 \$
Modèle de gestion				
Entreprise de gestion	0,4 %	0,5 %	49 \$	50 \$
Personnel rémunéré	0,4 %	0,4 %	38 \$	37 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,1 %	0,3 %	11 \$	22 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,0 %	0 \$	0 \$

Arriérés des loyers et frais d'administration

	Ratio des arriérés et créances irrécouvrables combinés en fonction de la part des occupants des loyers annuels		Dépenses administratives annuelles par logement	
	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	0,6 %	0,9 %	699 \$	642 \$
Programme				
A27/A61	0,6 %	0,8 %	708 \$	552 \$
A95	0,5 %	0,7 %	676 \$	623 \$
PFCH (PHI)	0,8 %	1,3 %	700 \$	650 \$
Plus d'un programme	1,4 %	1,4 %	1 127 \$	1 095 \$
Autochtone en milieu urbain/SBL (Î.-P.-É.)	3,7 %	8,4 %	1 175 \$	1 087 \$
Province				
Colombie-Britannique	0,3 %	0,4 %	475 \$	425 \$
Alberta	0,9 %	0,7 %	559 \$	393 \$
Ontario	1,0 %	1,4 %	905 \$	861 \$
Î.-P.-É.	2,5 %	1,2 %	792 \$	715 \$

Arriérés des loyers et frais d'administration

	Ratio des arriérés et créances irrécouvrables combinés en fonction de la part des occupants des loyers annuels		Dépenses administratives annuelles par logement	
	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	0,6 %	0,9 %	699 \$	642 \$
Modèle de gestion				
Entreprise de gestion	0,7 %	1,0 %	666 \$	576 \$
Personnel rémunéré	0,7 %	1,0 %	883 \$	907 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,5 %	0,5 %	271 \$	326 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,5 %	152 \$	121 \$

Installations physiques

	Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par logement		Fonds de réserve de remplacement des immobilisations par logement		Contribution annuelle à la réserve de remplacement des immobilisations par logement	
	2013	2007	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	2 466 \$	2 069 \$	3 370 \$	3 371 \$	1 521 \$	941 \$
Programme						
A27/A61	2 989 \$	2 049 \$	3 410 \$	3 554 \$	1 600 \$	1 051 \$
A95	2 556 \$	2 146 \$	4 069 \$	3 791 \$	1 683 \$	1 195 \$
PFCH (PHI)	2 089 \$	1 923 \$	1 904 \$	2 279 \$	897 \$	546 \$
Plus d'un programme	2 490 \$	2 666 \$	2 025 \$	3 265 \$	1 012 \$	979 \$
Autochtone en milieu urbain/SBL (Î.-P.-É.)	2 144 \$	3 182 \$	388 \$	2 866 \$	750 \$	501 \$
Province						
Colombie-Britannique	2 418 \$	1 928 \$	3 597 \$	3 471 \$	1 700 \$	1 054 \$
Alberta	2 283 \$	1 672 \$	3 663 \$	2 381 \$	1 397 \$	736 \$
Ontario	2 633 \$	2 281 \$	3 258 \$	3 580 \$	1 405 \$	944 \$
Î.-P.-É.	1 500 \$	1 927 \$	1 388 \$	960 \$	509 \$	455 \$

Immobilisations

	Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement d'immobilisations par logement		Fonds de réserve de remplacement des immobilisations par logement		Contribution annuelle à la réserve de remplacement des immobilisations par logement	
	2013	2007	2013	2007	2013	2007
Ensemble de données	2 466 \$	2 069 \$	3 370 \$	3 371 \$	1 521 \$	941 \$
Modèle de gestion						
Entreprise de gestion	2 545 \$	2 083 \$	2 755 \$	3 060 \$	1 503 \$	891 \$
Personnel rémunéré	2 558 \$	2 307 \$	3 975 \$	3 565 \$	1 556 \$	916 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	2 435 \$	1 851 \$	4 077 \$	3 147 \$	1 738 \$	1 074 \$
Bénévoles seulement	1 802 \$	1 625 \$	3 971 \$	3 885 \$	1 085 \$	927 \$