

Rapport annuel du rendement du portefeuille

2014

PRÉSENTÉ À LA SCHL
PRÉPARÉ POUR LE SITE WEB DE L'AGENCE



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

Table des matières

Principales conclusions	1
Aperçu	7
Profil de conformité du portefeuille	16
Profil de risque du portefeuille	28
Tendance du risque	37
Encours de la dette	39
Fin des accords d'exploitation.....	41
Coopératives n'atteignant pas leurs résultats	48
Ratios de liquidité et de revenu net	52
Ratio de revenu net.....	56
État des lieux	59



Table des matières

Rendement d'exploitation des clients	62
Arriérés et créances irrécouvrables.....	66
Administrateurs avec arriérés.....	74
Pertes d'inoccupation.....	81
Assurance	99
Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations.....	102
Réserves de remplacement des immobilisations.....	111
Réserves entièrement financées.....	116
Satisfaction des clients.....	119
Regard vers 2015	122

Table des matières

Annexes.....	126
Annexe A : Données techniques.....	127
Annexe B : Non-conformité : Définitions.....	136
Annexe C : Cotes de risque composites	137
Annexe D : Données médianes sur le rendement	142

A blurred background image of a modern office. Several people in business attire are gathered around a table, some looking at a laptop. The scene is brightly lit, likely by large windows on the right side of the frame.

Principales conclusions

Principales conclusions

OBJECTIF : Gestion plus efficace du portefeuille à un coût comparable ou moindre

- 83 % des clients de l'Agence se conforment entièrement à leurs accords d'exploitation (2008 : 70 %).
- Les violations et les écarts importants à la conformité sont en baisse de 41 % comparativement à 2008.
- Les arriérés d'hypothèque et de taxes foncières sont en déclin depuis 2007.
- Plus de la moitié du portefeuille (52 %) est maintenant coté à risque faible ou modéré (2007 : 39 %).
- 83 % des clients affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.

Principales conclusions

- La dette hypothécaire globale du portefeuille a diminué de façon appréciable entre 2007 et 2014, bien que le portefeuille ait connu une croissance.
- En dépit de l'ajout de coopératives de la C.-B. avec problèmes d'infiltration d'eau, seulement 13 % des clients sont cotés à risque élevé (2007 : 14 %).
- Parmi les clients n'atteignant pas leurs résultats qui ont recouvré la santé financière à la fin de 2014, 97 % d'entre eux y sont arrivés sans avoir reçu d'aide enrichie ou de prêt de l'assurance de la SCHL.
- 81 % des clients ont vu leur ratio de liquidité, et 64 % leur ratio de revenu net, évalué à bon ou à excellent (2007 : 79 % et 55 %).
- 58 % ont un ratio bon ou excellent en ce qui a trait à la liquidité et au revenu net (2007 : 50 %).

Principales conclusions

- 82 % ont une bonne ou une excellente cote pour l'état des lieux (2007 : 77 %), et seulement 1 % d'entre eux une cote mauvaise (2007 : 1 %).
- Les pertes de revenus attribuables à l'inoccupation, aux arriérés et aux créances irrécouvrables ont chuté depuis 2007.
- La médiane des arriérés des occupants et des pertes dues aux créances irrécouvrables combinés par logement a chuté à 0,5 % en pourcentage de la part des droits d'occupation des occupants (2014 : 0,6 %; 2007 : 0,9 %).
- Le pourcentage des clients déclarant des arriérés des administrateurs à la fin de l'exercice a baissé de moitié (2014 : 14 %; 2007 : 28 %).
- Les pertes d'inoccupation annuelles par client ont chuté de 34 % (3 893 \$) entre 2007 et 2014.
- Au total, les pertes d'inoccupation dans le portefeuille sont en baisse de 30 % (1 738 567 \$) comparativement à 2007.

Principales conclusions

OBJECTIF : Avantages continus des coopératives d'habitation pour les Canadiens

- Moins de clients sont sous-assurés.
- Les dépenses d'entretien et d'amélioration sont en hausse (dépenses moyennes par unité en dollars constants en 2014 : 2 531 \$; 2007 : 2 069 \$).
- La contribution médiane annuelle à la réserve de remplacement par unité a augmenté de 70 % en 7 ans (2014 : 1 598 \$; 2007 : 941 \$, en dollars constants).
- 95 % des clients ont une réserve pleinement financée par l'encaisse et des placements (2007 : 92 %).

Principales conclusions

OBJECTIF : Amélioration de la satisfaction des clients au sein du portefeuille

- Le taux de satisfaction des clients a considérablement augmenté depuis l'année de référence 2005, dernière année de gestion directe du portefeuille par la SCHL, et il continue d'être élevé, selon la plus récente évaluation du portefeuille de la SCHL.

Aperçu

Aperçu

- 2014 marque la 9^e année d'exploitation de l'Agence.
- Le présent rapport fait état du rendement collectif de 532 coopératives clientes qui, ensemble, sont propriétaires de 32 523 unités d'habitation.
- Le portefeuille de l'Agence comprend des coopératives en exploitation aux termes de six programmes dans quatre provinces.

Aperçu

Le présent rapport mesure les progrès réalisés depuis que l'Agence a entrepris ses activités vers l'atteinte des trois principaux objectifs établis dans l'entente entre l'Agence et la SCHL :

1

une gestion plus efficace du portefeuille à coût comparable ou moindre

3

l'amélioration de la satisfaction de la clientèle au sein du portefeuille

2

des avantages continus de coopératives d'habitation pour les Canadiens



Aperçu

Les résultats positifs observés comprennent ce qui suit :

CONFORMITÉ

un plus grand nombre de clients en conformité complète de leur accord d'exploitation

PROFIL DE RISQUE

une amélioration notable du profil de risque du portefeuille

SATISFACTION DES CLIENTS

des niveaux plus élevés de la satisfaction de la clientèle

RENDEMENT D'EXPLOITATION

une meilleure attention portée aux actifs collectifs des coopératives



Aperçu

Ensemble de données

- L'ensemble de données pour 2014
 - provient de 532 déclarations annuelles de renseignements (DAR) soumises par les clients de l'Agence pour les exercices financiers se terminant entre août 2013 et juillet 2014, et validés avant le 15 janvier 2015
 - représente 97 % des 547 clients de l'Agence au 31 décembre 2015.
- Les ensembles de données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes.
- [L'annexe A](#) présente de plus amples renseignements sur les ensembles de données.
- L'année 2007, première année complète d'exploitation de l'Agence, sert d'année de référence à laquelle est comparée l'information de 2014 pour la majorité des indicateurs.

Aperçu

Profil du portefeuille : Répartition par programme

On note peu de changement au cours des huit dernières années dans la répartition de l'ensemble de données par programme.

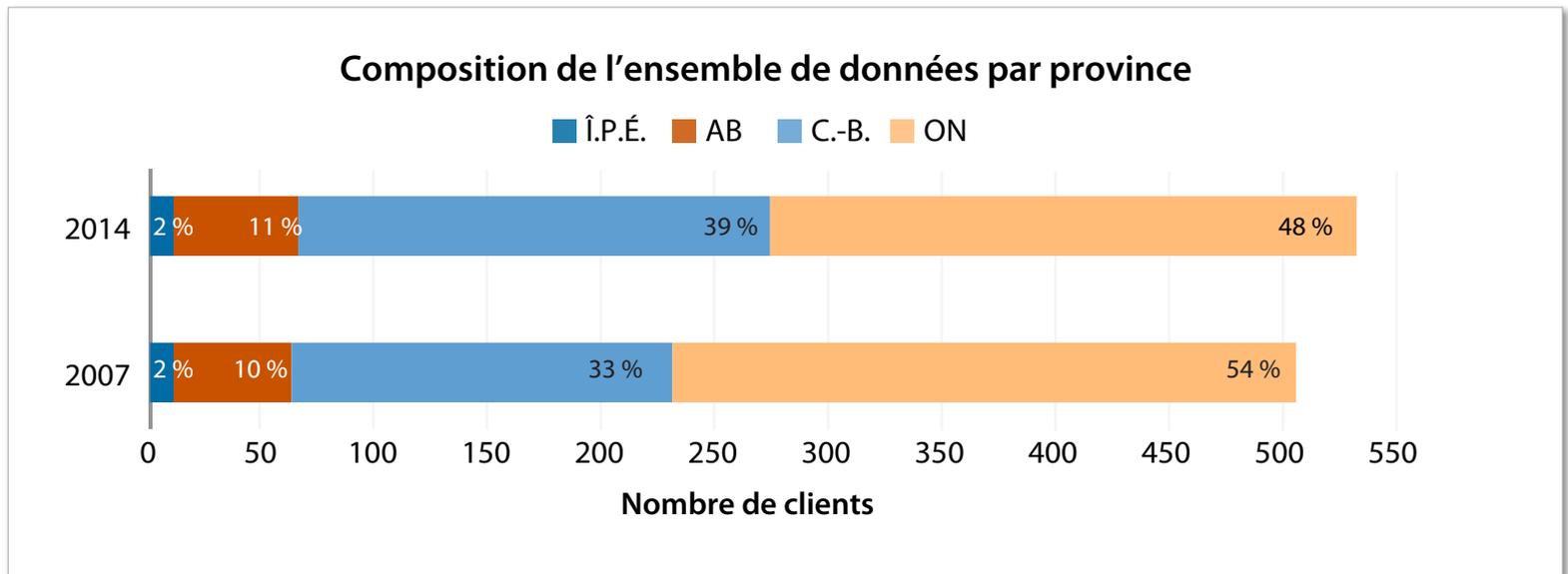
Tableau n° 1 : Répartition des clients par programme

	Nombre		Pourcentage	
	2014	2007	2014	2007
A27-61				
A95	52	54	10 %	11 %
PHI	328	306	62 %	61 %
Multiple	132	126	25 %	25 %
Autochtones en milieu urbain / SBL Î.P.É.	15	14	3 %	3 %
Total	5	5	1 %	1 %
Total	532	505	100 %	100 %

Aperçu

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 accords d'exploitation en Ontario.



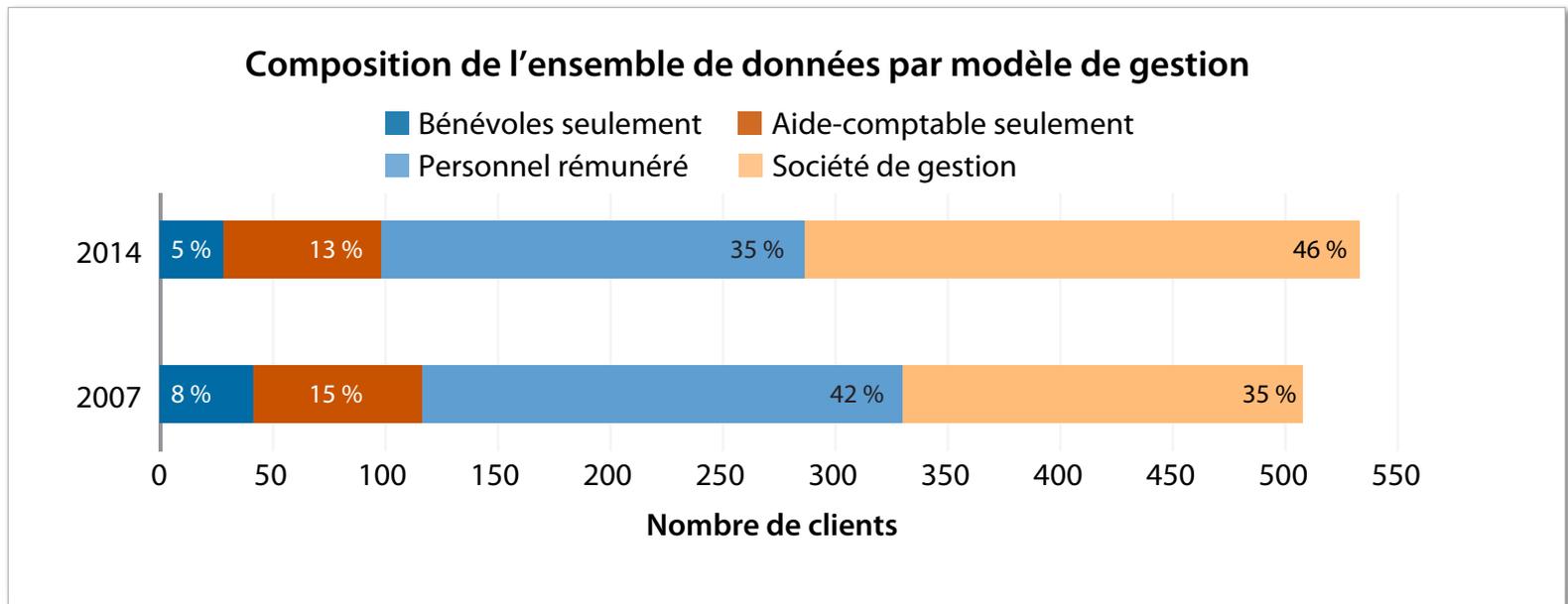
Aperçu

Profil du portefeuille : Répartition par modèle de gestion

- Les clients de l'Agence continuent de faire appel de plus en plus aux services de sociétés de gestion immobilière.
- Le changement reflète l'ajout de clients de la Colombie-Britannique qui ont recours depuis longtemps à des sociétés de gestion, et la popularité croissante de ce modèle de gestion en Ontario.

Aperçu

Profil du portefeuille : Répartition par modèle de gestion



A blurred background image of a modern office environment. Several people in business attire are gathered around a table, some looking at laptops. The scene is brightly lit, likely by large windows in the background.

Profil de conformité du portefeuille

Profil de conformité du portefeuille

Approche

- Le programme de gestion de la conformité de l'Agence vise à assurer que les fonds publics dépensés aux termes des programmes de coopératives d'habitation soient utilisés comme prévu et qu'ils soient dûment comptabilisés.
- Les données présentées dans cette section reflètent le statut de conformité de la totalité des 547 clients de l'Agence au 31 décembre 2014.
- Étant donné que la classification des écarts à la conformité de l'Agence a été réévaluée en profondeur en 2008, c'est cette année-là qui sert de référence dans la présente section, à l'exception des arriérés de paiement des prêts hypothécaires et des taxes foncières, dont l'année de référence est 2007.
- Les défauts de conformité aux accords d'exploitation sont classés comme Violation, comme Écart important à la conformité ou comme Dérogation à la conformité, tels que définis à [l'annexe B](#).

Profil de conformité du portefeuille

OBJECTIFS DE L'ENTENTE

Cet examen évalue le rendement du portefeuille par rapport aux **trois objectifs de conformités 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 la hausse de la conformité aux accords d'exploitation
2. 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
3. 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 des prêts hypothécaires.

OBJECTIF N° 1 DE L'ENTENTE **1**



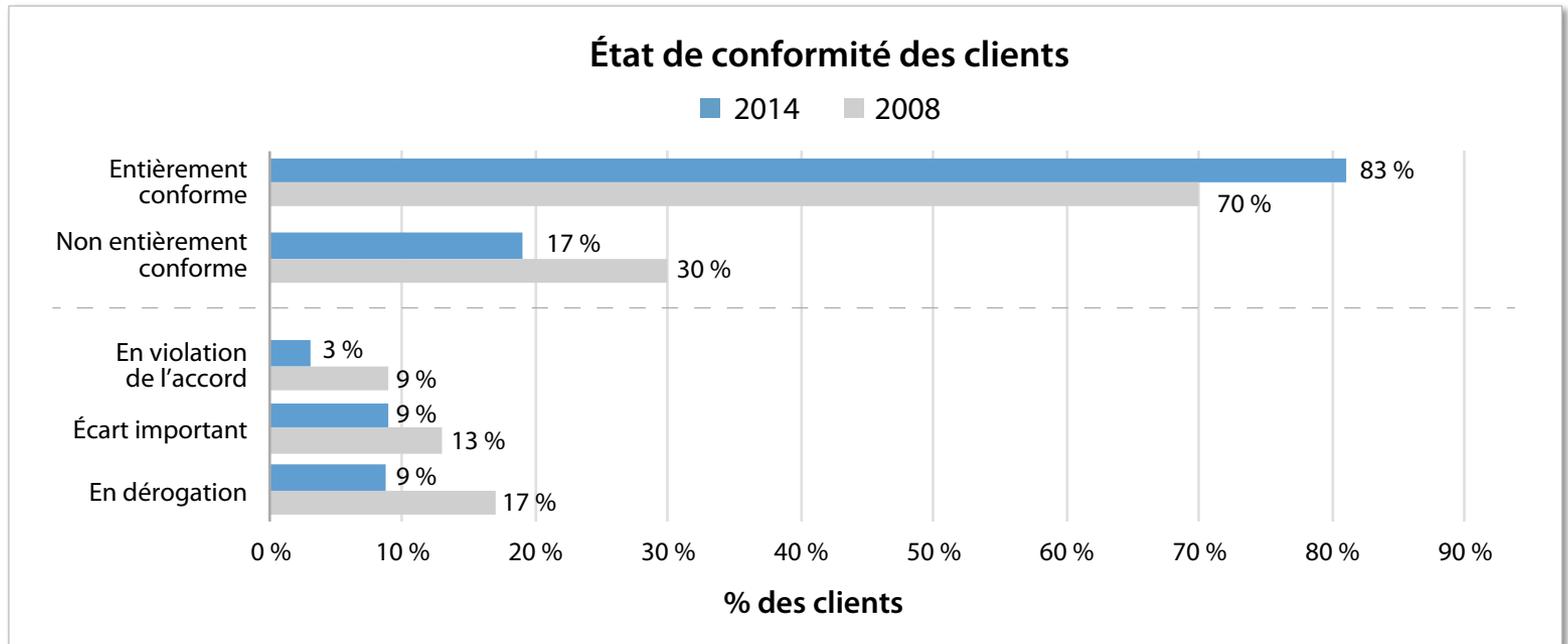
Augmentation de la connaissance des programmes au sein du portefeuille, comme en témoigne la hausse de la conformité aux accords d'exploitation.

- Au 31 décembre 2014, 83 % des clients de l'Agence se conformaient entièrement aux obligations de leur accord d'exploitation de la SCHL, en hausse par rapport aux 81 % un an plus tôt et aux 70 % de 2008.
- Baisse des écarts à la conformité pour tous les niveaux de gravité.
- À la fin de 2014, le non-respect de la politique sur le revenu net d'exploitation de la SCHL représentait 7 % de tous les écarts, en baisse comparativement aux 8 % de 2013.

Profil de conformité du portefeuille

- Étant donné que l'observation de la politique n'est pas une exigence des accords d'exploitation, son inclusion parmi d'autres obligations surévalue le degré de non-conformité dans le portefeuille.
- La conformité à la politique a augmenté depuis 2008, et aussi depuis 2013 (non-conformité de 10 clients en 2014; en 2013 : 14; en 2008 : 27).

Profil de conformité du portefeuille



Les clients qui sont en non-conformité de plus d'une obligation peuvent figurer dans plus d'une des catégories ci dessus. Les écarts aux ententes de sauvetage financier ne figurent pas dans le tableau.

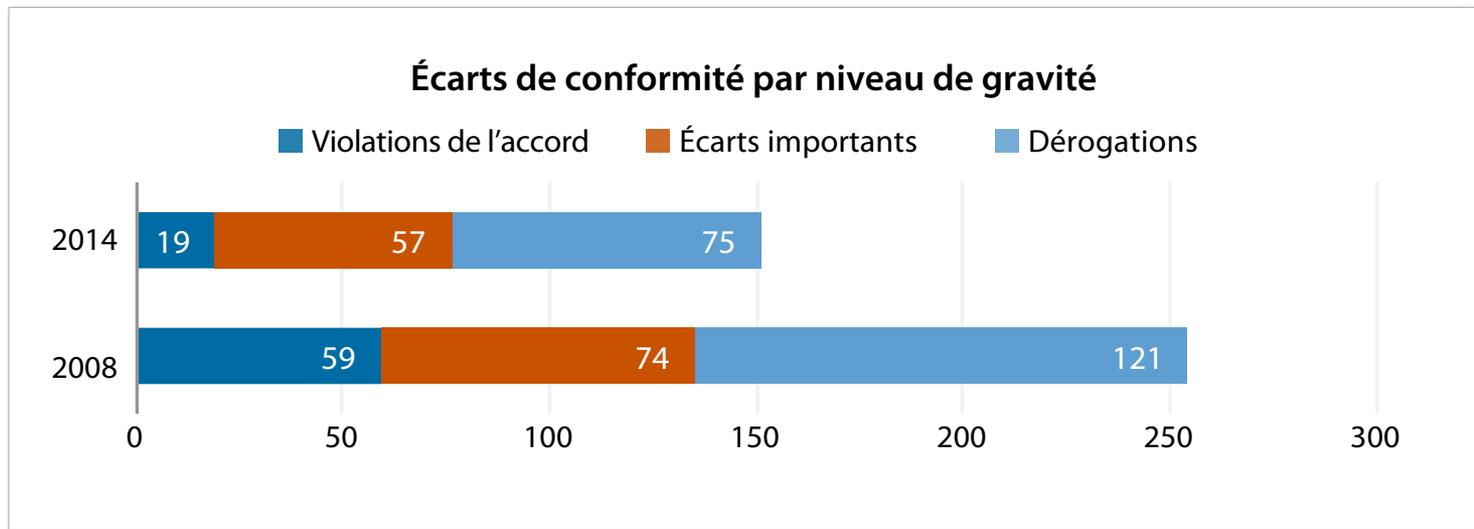
OBJECTIF N° 2 DE L'ENTENTE 2



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.

- Le nombre de violations et d'écarts importants à la conformité a chuté de 8 % depuis 2013 et de 41 % depuis 2008.
- Les écarts à la conformité en tous genres ont baissé, passant de 254 en 2008 à 151 à la fin de 2014, malgré une croissance du portefeuille qui est passé de 515 à 547 clients.

OBJECTIF N° 2 DE L'ENTENTE **2**



Profil de conformité du portefeuille

Tableau n° 2 : Nombre de violations des accords d'exploitation

	2014	2008
Occupants admissibles	5	6
Paiements hypothécaires	4	13
Fonds de subventions excédentaires	4	17
Rapports annuels	2	21
Droits d'occupation assujettis à un contrôle du revenu	2	0
Rémunération des administrateurs et des dirigeants	1	0
États financiers vérifiés	1	0
Vérification des revenus	0	2
Nombre total de violations	19	59

Profil de conformité du portefeuille

**Tableau n° 3 : Nombre d'écarts importants
visant les accords d'exploitation**

	2014	2008
Réserve de remplacement des immobilisations	38	67
Droits d'occupation réguliers adéquats*	14	0
Aide de supplément au loyer	3	0
Occupants admissibles	2	5
Services de gestion	0	2
Nombre total des écarts importants	57	74

* Type d'écart ajouté après 2008

Profil de conformité du portefeuille

**Tableau n° 4 : Nombre d'écarts mineurs
visant les accords d'exploitation**

	2014	2008
Rapports annuels	33	46
Réserve de remplacement des immobilisations	23	11
Politique sur le revenu net d'exploitation	10	27
Fonds de sécurité d'occupation	8	11
Fonds de subventions excédentaires	1	14
Droits d'occupation assujettis à un contrôle du revenu	0	8
Vérification des revenus	0	4
Nombre total d'écarts mineurs	75	121

OBJECTIF N° 3 DE L'ENTENTE **3**



Moins de coopératives du portefeuille manquent à leurs obligations financières, comme en témoigne la baisse des cas de retard dans le paiement des taxes foncières et des prêts hypothécaires.

Tableau n° 5 : Arriérés hypothécaires et de taxes foncières

	2014		2007	
	Nombre de clients	% des clients	Nombre de clients	% des clients
Arriérés hypothécaires*	8	1.4 %	11	2.1 %
Arriérés de taxes foncières**	2	0.4 %	3	0.6 %

* Tous les clients avec arriérés hypothécaires. Le total de 2014 comprend trois clients ayant des arriérés de deuxième hypothèque seulement.

** Les arriérés de taxes foncières réglés par le prêteur et ajoutés au prêt hypothécaire sont traités comme des arriérés hypothécaires, et non pas comme des arriérés de taxes foncières.

A blurred background image of a modern office. Several people in business attire are gathered around a table, some looking at laptops. The scene is brightly lit, likely by large windows on the right side of the frame. The overall atmosphere is professional and busy.

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** ou **Élevé**) reflète l'évaluation par l'Agence de la santé financière actuelle et des perspectives d'avenir de la coopérative.
- Voir [l'annexe C](#) pour les définitions des cotes de risque.
- Les cotes de risque de l'Agence découlent d'un jugement fortement appuyé de données objectives.
- Le système d'information de l'Agence génère une cote fondée sur des évaluations distinctes de la stabilité financière du client, de son rendement financier actuel et de l'état des lieux.

Approche

- D'autres facteurs de risque peuvent être à l'origine de cotes supérieures à la moyenne ou élevées.
- Avant d'attribuer la cote finale, le personnel de l'Agence tient compte d'autres renseignements, y compris les conditions du marché locatif.
- Les cotes sont rajustées en cours d'année en fonction de changements externes ou de mesures importantes prises par le client.
- Les inspections de routine de l'état des lieux ont pris fin en 2013, à la demande de la SCHL. Présentement, nous organisons des inspections seulement pour les propriétés des coopératives à risque ou qui sont en exploitation sous un programme à subventions majorées. Cependant, les gestionnaires de relations de l'Agence mettent à jour la cote d'état des lieux lorsque de nouvelles données leur sont communiquées, par exemple lorsqu'une évaluation de l'état d'un bâtiment a été effectuée.

OBJECTIFS DE L'ENTENTE

Cet examen évalue le rendement du portefeuille par rapport aux **cinq principaux objectifs en matière de risque définis** dans l'entente entre l'Agence et la SCHL :

1. Augmentation de la sensibilité des coopératives à l'égard de leur rendement, comme en témoigne une amélioration générale du profil de risque du portefeuille.
2. 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.
3. 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 enrichie.

OBJECTIFS DE L'ENTENTE

4. Amélioration de la santé financière du portefeuille, telle que démontrée par une 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**.
5. Amélioration de l'état du parc immobilier, comme le prouvent un 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**.

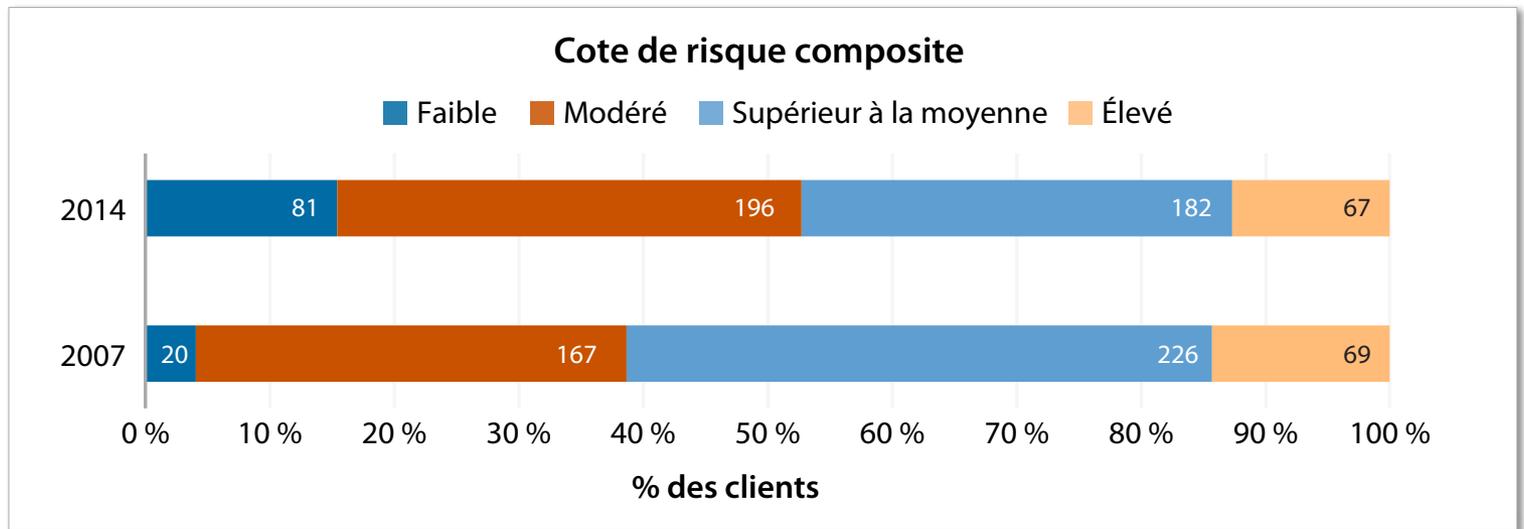
OBJECTIF N° 1 DE L'ENTENTE **1**



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 de 2007 à 2014.
- Les coopératives présentant une cote de risque composite supérieure à la moyenne ou élevée constituaient 48 % de notre portefeuille en 2014, en baisse comparativement à 61 % en 2007 et à 51 % en 2013.
- Les clients présentant une cote de risque composite positive de faible ou modérée constituent maintenant la moitié du portefeuille (52 %, en hausse comparativement à 39 % en 2007 et à 49 % en 2013).

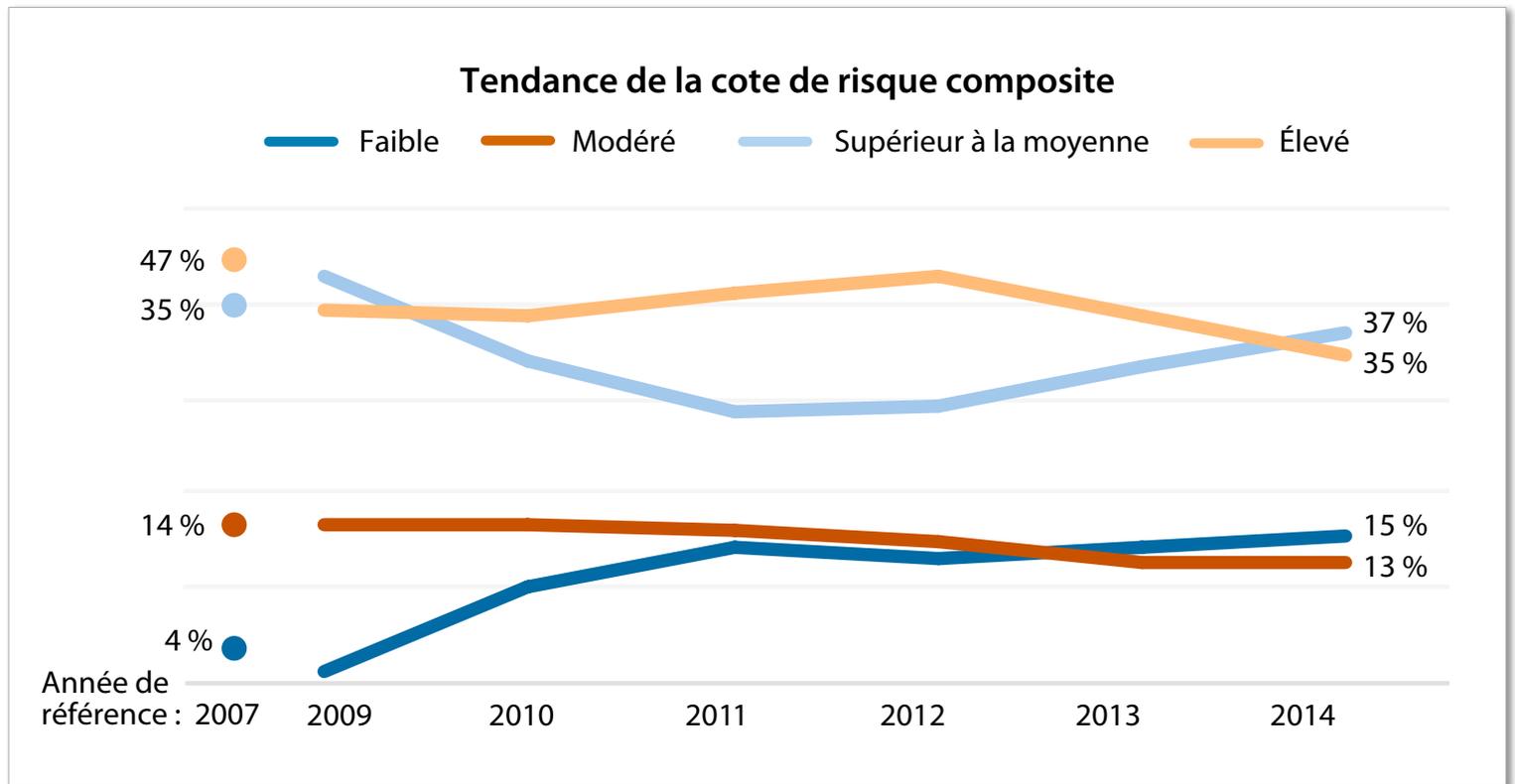
Profil de risque du portefeuille



Profil de risque du portefeuille

- Après une hausse initiale, le nombre de clients affichant une cote de risque **élevée** a diminué depuis 2010.
- En proportion, le nombre de clients affichant une cote de risque **faible** (15 %) a presque quadruplé depuis 2007 (4 %).
- Le pourcentage des clients affichant une cote de risque **modérée** a légèrement augmenté en 2014, se situant à 37 % comparativement à 34 % en 2013 et à 35 % en 2007.
- Le nombre de clients affichant une cote de risque **supérieure à la moyenne** a continué de baisser (en 2014 : 35 %; en 2007 : 47 %).
- Cette amélioration a eu lieu malgré l'afflux de clients initialement retenus par la SCHL pendant l'élaboration d'un plan de sauvetage financier.

Profil de risque du portefeuille

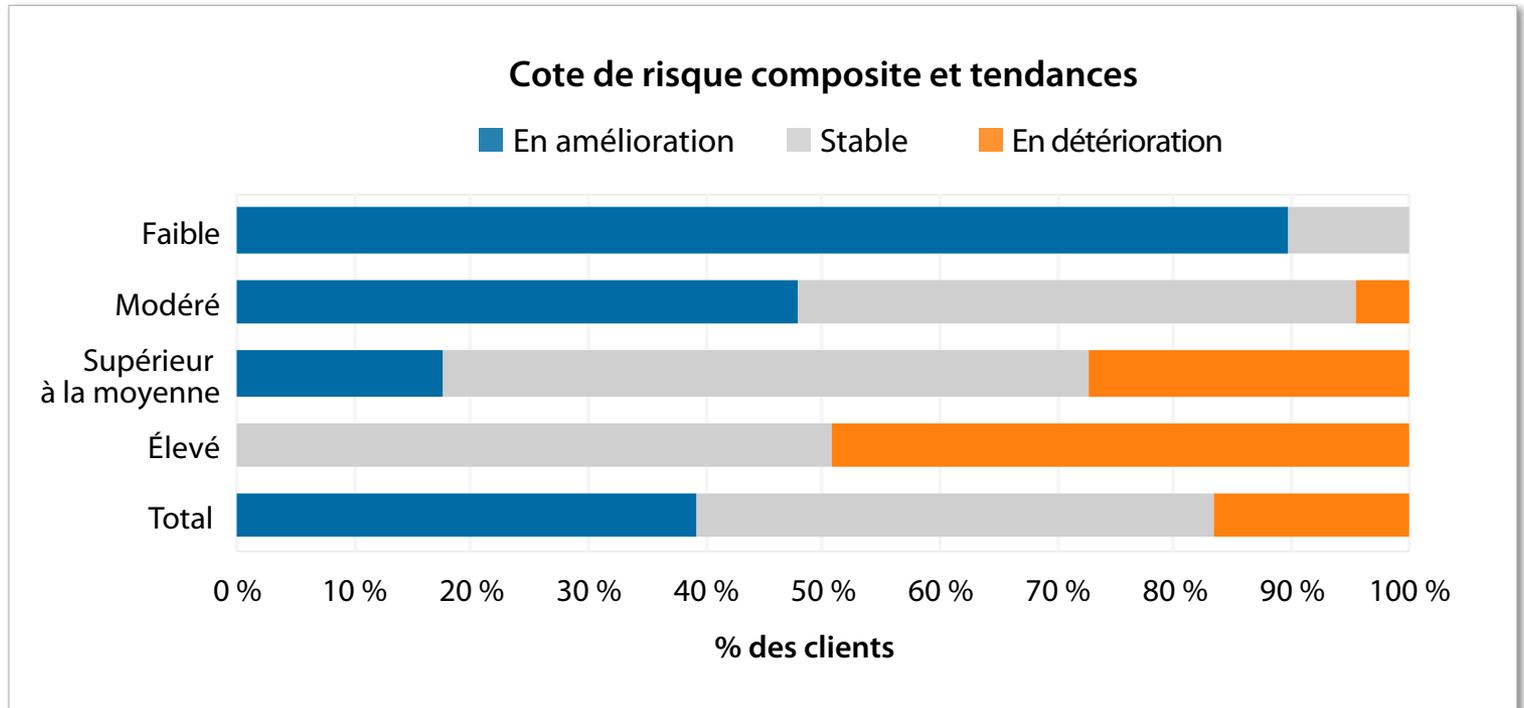


Profil de risque du portefeuille

Tendance du risque

- Notre processus annuel d'évaluation du risque comporte l'attribution aux clients d'une tendance de risque : en amélioration, stable, en détérioration.
- 83 % des clients affichent une tendance stable ou en amélioration (en 2013 : 81 %).
- Parmi les clients présentant une cote de risque composite élevée, 49 % d'entre eux se sont vu attribuer une tendance en détérioration en 2014, soit une hausse comparativement à 46 % en 2013.
- Une tendance en détérioration veut dire que le client doit prêter attention à ses facteurs de risque. Le risque de défaut n'a pas nécessairement augmenté de façon appréciable.

Tendance du risque



Profil de risque du portefeuille

Encours de la dette

- Le risque pour la SCHL diminue régulièrement au fur et à mesure que les coopératives d'habitation remboursent leurs prêts hypothécaires.
- Comme le présente le tableau suivant, la dette hypothécaire totale du portefeuille a diminué de façon appréciable entre 2007 et 2014, malgré l'ajout de nombreux nouveaux clients détenant d'importants prêts de sauvetage financier.
- Comme le système d'analyse du risque de l'Agence ne tient pas compte de la réduction de l'endettement du portefeuille, le risque global pour la SCHL est surévalué.

Encours de la dette

Tableau n° 6 : Dette hypothécaire totale pour tous les clients de l'Agence

	Les DAR de 2014 ou plus récents	2013 AIRs	2007 AIRs
Total de la dette hypothécaire	1 094 225 283 \$	1 190 578 890 \$	1 473 127 920 \$
Unités totales	32 904	33 471	31 521
Dette hypothécaire par unité	33 255 \$	35 570 \$	46 735 \$

Note : Les montants de 2007 et de 2013 n'ont pas été indexés. La dette hypothécaire présentée est tirée des DAR valides disponibles au moment de la rédaction de ce rapport, et elle comprend toutes les dettes garanties par une charge sur les propriétés exploitées en vertu d'un programme de la SCHL, incluant les prêts-subsidés, les prêts de sauvetage financier et les frais d'intérêt reporté sur les prêts de sauvetage financier. Le nombre des unités reflète le compte des unités de 2014 pour les coopératives du portefeuille au cours de l'année en question. Cela sous-évalue très légèrement le compte des unités pour 2007.

Profil de risque du portefeuille

Fin des accords d'exploitation

- Le risque de la SCHL baissera à un rythme constant au fur et à mesure que les coopératives d'habitation remboursent ou refinancent leur dette à l'échéance de leurs accords d'exploitation.
- 24 % des accords d'exploitation des clients viendront à échéance au cours des trois prochaines années, et 20 % de plus d'ici cinq ans. 36 % des accords viendront à échéance au cours des cinq à dix prochaines années, et les 20 % restants dans plus de 10 ans.
- Un élément qui compense quelque peu la baisse du risque pour la SCHL découlant de la réduction de la dette totale du portefeuille réside dans le profil de risque plus faible du plus récent des trois principaux programmes administrés par l'Agence, le PFCH (PHI).

Fin des accords d'exploitation

Tableau n° 7 : Années à courir d'ici la fin de l'accord d'exploitation selon le programme fédéral

	0-3	>3-5	>5-10	>10+	Total	% des clients
Article 27/61	4	4	4	41	51	9 %
Article 95	122	153	60	1	336	62 %
PFCH (PHI)	0	0	103	33	136	25 %
Programme de logement pour autochtones en milieu urbain (après 1985)	0	0	1	1	2	0 %
Sans but lucratif après 1985	0	0	3	0	3	1 %
Programmes multiples	1	1	4	12	18	3 %
Total	127	157	174	88	546	100 %
% des clients	23 %	29 %	32 %	16 %	100 %	

Fin des accords d'exploitation

- Lorsque le programme PHI a été lancé, la nouvelle méthode de budgétisation visait à fournir un montant établi, plutôt qu'un engagement à créer un nombre précis d'unités d'habitation. Ces fonds se sont avérés insuffisants quand les taux d'intérêt ont dépassé les prévisions et qu'un boom dans le secteur de la construction a fait grimper les coûts de construction.
- Le processus concurrentiel d'attribution des fonds avait pour but d'étirer les fonds disponibles autant que possible; il a plutôt récompensé la sous-évaluation des coûts et la surévaluation du revenu.
- Plutôt que d'être établis au prix le plus bas du marché, comme c'était le cas auparavant, les droits d'occupation ont été fixés à l'origine au taux le plus élevé que pouvait soutenir le marché.

Fin des accords d'exploitation

- La récession du début des années 1990 a fait baisser le marché locatif, et de nombreux PHI ont été aux prises avec le problème de remplir des unités de qualité inférieure à des prix supérieurs aux taux du marché.
- De nombreuses coopératives du PFCH en ressentent encore les conséquences après des décennies d'exploitation.
- Cela explique pourquoi les clients du PFCH sont surreprésentés dans une proportion de 2 pour 1 parmi les coopératives à risque élevé.
- 29% des coopératives dont le risque est faible ou modéré en 2014 atteindront la fin de leur accord d'ici cinq ans, comparativement à seulement 7 % des coopératives dont le risque est élevé.
- De plus, les accords de 78 % des coopératives dont le risque est élevé ne se termineront pas avant 5 ans.

Profil de risque du portefeuille

Tableau n° 8 : Années à courir d'ici la fin de l'accord d'exploitation selon la cote de risque composite

	0-3		>3-5		>5-10		>10+		Total	% des clients
Faible	27	33 %	16	20 %	19	23 %	19	23 %	81	15 %
Modéré	53	27 %	40	20 %	61	31 %	44	22 %	198	37 %
Supérieur à la moyenne	41	22 %	42	23 %	68	37 %	35	19 %	186	35 %
Élevé	5	7 %	10	15 %	42	63 %	10	15 %	67	13 %
Total	126	24 %	108	20 %	190	36 %	108	20 %	532	100 %
% des clients	24%		20%		36%		20%		100%	

OBJECTIF N° 2 DE L'ENTENTE **2**



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 l'indique le tableau ci-après, les résultats de 2014 montrent une forte amélioration comparativement à l'année de référence en ce qui a trait à la proportion des coopératives dont la cote de risque est faible ou modérée. Le pourcentage des coopératives dont la cote de risque est élevée est légèrement en baisse.

Tableau n° 9 : Évolution du profil de risque du portefeuille

Cote de risque composite	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Élevé	13 %	13 %	16 %	17 %	14 %
Faible ou modéré	52 %	49 %	43 %	44 %	39 %

OBJECTIF N° 2 DE L'ENTENTE 3



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 enrichie*.

Comme le présente le tableau suivant, un total de 181 coopératives ont initialement été identifiées comme n'atteignant pas leurs résultats entre 2007 et 2014 et n'avaient pas d'entente de sauvetage financier à ce moment-là.

* « n'atteignant pas leurs résultats » et leur « 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, et comme ayant une cote d'au moins passable sur les deux indicateurs de revenu net et de liquidité et aucun paiement en retard pour le prêt hypothécaire ou les impôts fonciers

Profil de risque du portefeuille

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- De ces coopératives, neuf ne sont plus des clients de l'Agence.
- 119 d'entre elles avaient recouvré leur santé financière à la fin de 2014 (69 % de celles qui sont toujours des clients).
- La totalité de ces coopératives, sauf 4 (97 %; en 2013 : 94 %), l'ont fait sans avoir reçu d'aide enrichie ou de prêt provenant de l'assurance de la SCHL.
- La santé financière demeure difficile à atteindre pour 29 % de toutes les coopératives n'atteignant pas leurs résultats (53 coopératives), y compris pour 9 des 13 coopératives qui ont reçu une aide de la SCHL.
- Parmi les coopératives qui n'ont pas encore recouvré la santé financière, sept d'entre elles, ou 13 %, ont d'abord été identifiées comme des coopératives n'atteignant pas leurs résultats seulement en 2014.

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

Tableau n° 10 : Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

Groupe *	Total	Santé financière recouvrée		Santé financière non encore recouvrée		Ne sont plus clients
		Sans aide de la SCHL	Avec l'aide de la SCHL	Sans aide de la SCHL	Avec l'aide de la SCHL	
2007	69	40	3	13	8	5
	100 %	58 %	4 %	19 %	12 %	7 %
2008	31	20	–	9	–	2
	100 %	65 %	–	29 %	–	6 %
2009	26	21	–	3	–	2
	100 %	81 %	–	12 %	–	8 %
2010	16	13	–	3	–	–
	100 %	81 %	–	19 %	–	–
2011	19	12	1	6	–	–
	100 %	63 %	5 %	32 %	–	–
2012	6	4	–	2	–	–
	100 %	67 %	–	33 %	–	–
2013	6	4	–	2	–	–
	100 %	67 %	–	33 %	–	–
2014	8	1	–	6	1	–
	100 %	13 %	–	75 %	13 %	–
Total	181	115	4	44	9	9
	100 %	64 %	2 %	24 %	5 %	5 %

* Les coopératives n'atteignant pas leurs résultats sont affectées à un groupe selon l'année au cours de laquelle il a été initialement déterminé qu'elles n'atteignaient pas leurs résultats. L'analyse comprend tous les clients identifiés jusqu'à la fin de 2014 (les rapports précédents excluaient les coopératives qui n'avaient pas atteint leurs résultats au cours des trois années précédentes).

Coopératives n'atteignant pas leurs résultats

- On s'attend à ce que les coopératives n'atteignant pas leurs résultats continuent de consolider leur position financière en augmentant
 - leurs revenus et
 - leurs contributions à la réserve de remplacement des immobilisations.
- Ces deux tactiques sont nécessaires à l'amélioration du rendement à long terme par rapport à cet indicateur.

OBJECTIF N° 4 DE L'ENTENTE 4



Amélioration de la santé financière du portefeuille, telle que démontrée par une 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 présente l'amélioration des ratios de liquidité et de revenu net entre 2007 et 2014 ainsi que la portion croissante des clients dont la cote est bonne ou excellente pour les deux indicateurs financiers.

Profil de risque du portefeuille

Ratios de liquidité et de revenu net

Tableau n° 11 : Évolution des ratios de liquidité et de revenu net

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Ratio de liquidité bon ou excellent	81 %	80 %	77 %	76 %	79 %
Ratio de revenu net bon ou excellent	64 %	61 %	54 %	49 %	55 %
Les deux indicateurs bon ou excellent	58 %	56 %	48 %	43 %	50 %

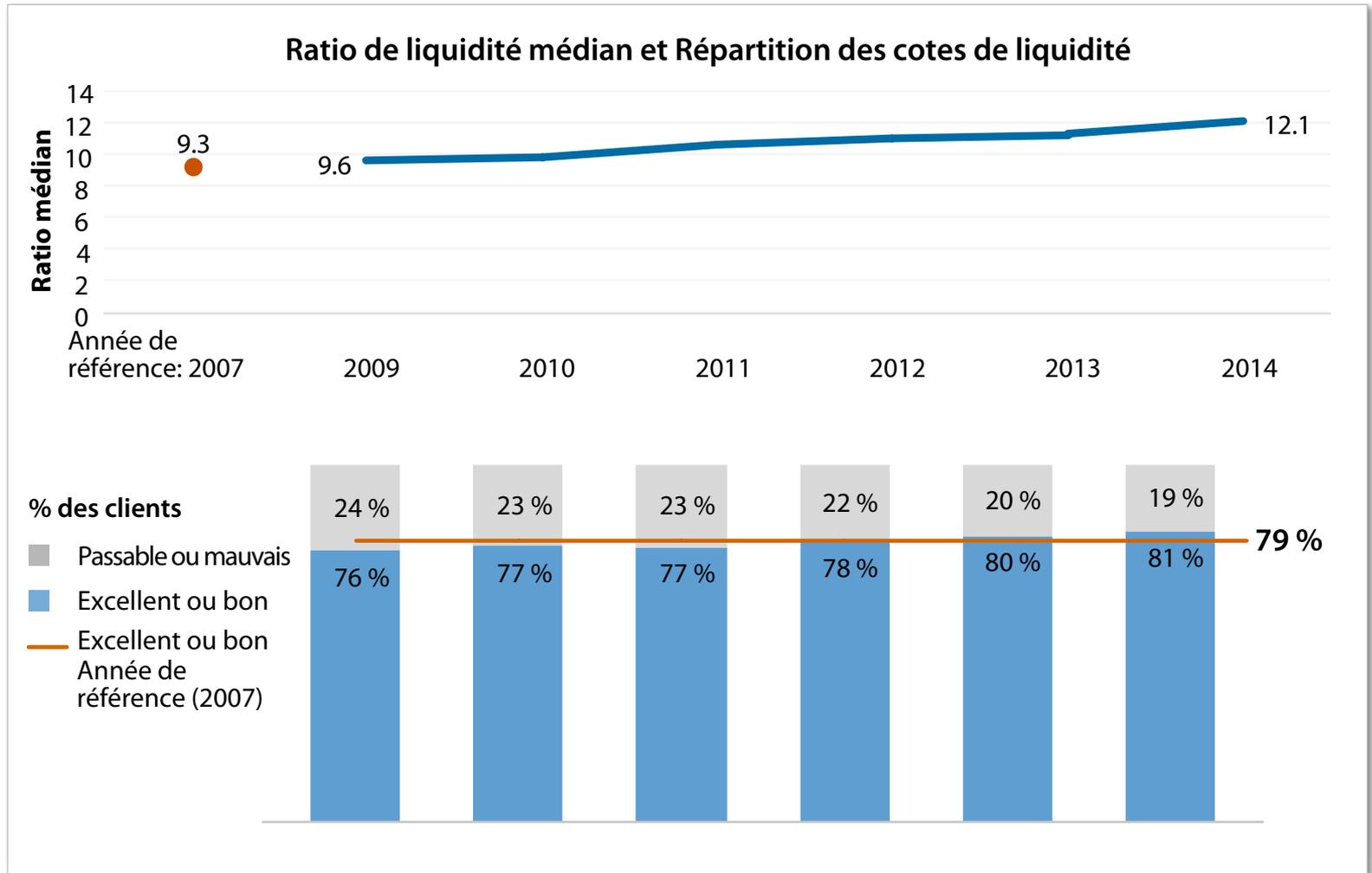
- La proportion de clients présentant un ratio de revenu net bon ou excellent a augmenté de neuf points de pourcentage depuis 2007, et celle des clients dont le ratio est bon ou excellent sur les deux indicateurs de liquidité et de revenu net a augmenté de huit points de pourcentage.

Profil de risque du portefeuille

Ratio de liquidité

- Au premier abord, les ratios de liquidité n'ont que légèrement augmenté depuis 2007, mais si on y regarde de plus près, on remarque une tendance à l'amélioration.

Ratio de liquidité



Ratio de liquidité

- Entre 2007 et 2014, le ratio de liquidité médian pour l'ensemble du portefeuille a progressé de 9,3 à 12,1.
- Les médianes pour 2007 et 2014 avaient une cote excellente.
- En 2014, plus de coopératives avaient un ratio excellent et moins d'entre elles affichaient un ratio mauvais.

Tableau n° 12 : Ratio médian de liquidité par cote de liquidité

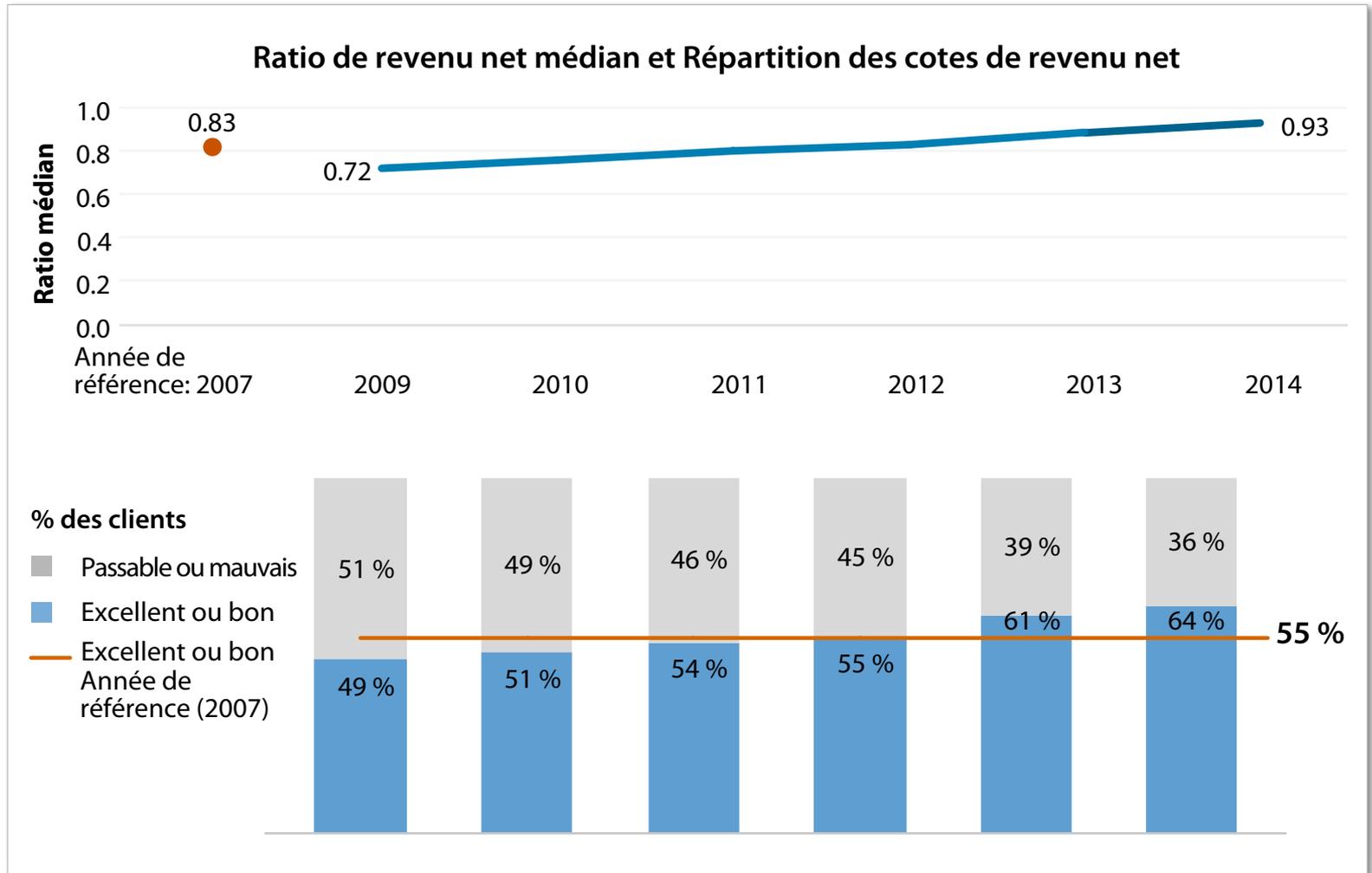
	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Excellent	15,9	15,3	13,8	14,4	14,0
Bon	6,7	6,4	6,4	6,7	6,7
Passable	3,9	3,9	3,7	3,9	4,0
Mauvais	0,7	1,0	0,8	1,1	0,9
Toutes les cotes	12,1	11,3	10,6	9,6	9,3

Profil de risque du portefeuille

Ratio de revenu net

- Le ratio médian du revenu net a légèrement progressé entre 2007 (0,83) et 2014 (0,93). Ce ratio est considéré comme bon.
- Les clients qui présentent une cote de revenu net saine (bon ou excellent) constituaient 64 % du portefeuille en 2014, en hausse de neuf points de pourcentage comparativement à 2007.
- En 2014, 36 % des clients de l'Agence présentaient une cote de revenu net passable ou mauvaise, comparativement à 45 % en 2007. Le pourcentage des clients dont la cote était passable a baissé (en 2014 : 25 %; en 2007 : 26 %), comme ceux dont la cote était mauvaise (en 2014 : 11 %; en 2007 : 19 %).

Ratio de revenu net



OBJECTIF N° 5 DE L'ENTENTE **5**



Amélioration de l'état du parc immobilier, comme le prouve un 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.

Tableau n° 13 : Répartition des résultats concernant l'état des lieux

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
État des lieux bon ou excellent	82 %	81 %	82 %	81 %	77 %
État des lieux mauvais	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

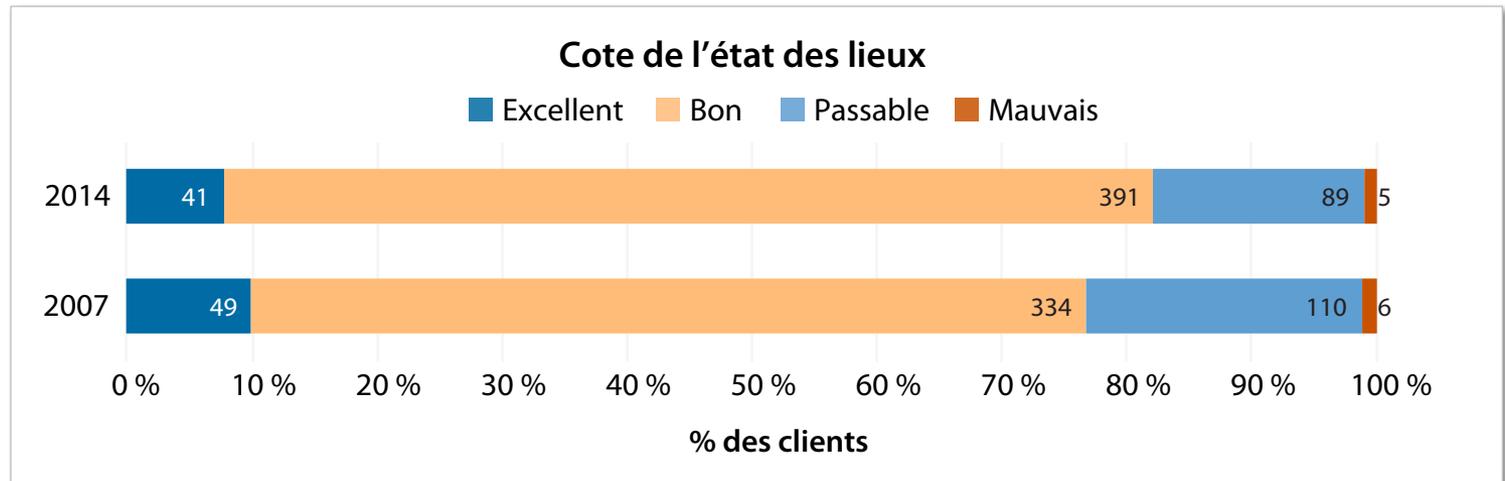
Profil de risque du portefeuille

État des lieux

- Les cotes d'état des lieux pour le portefeuille sont relativement stables, malgré le vieillissement des immeubles.
- En 2014, 82 % des coopératives ont reçu une cote positive (bon ou excellent) pour l'état des lieux, en hausse par rapport aux 77 % de 2007.
- Bien que le nombre de coopératives ayant reçu une cote excellente soit en baisse depuis 2007, principalement en raison du vieillissement du parc immobilier, des tendances positives sont apparentes.
- La proportion des coopératives dont l'état des lieux est qualifié de passable a décliné, passant de 22 % en 2007 à 17 % en 2014.

État des lieux

- Seulement 1 % des coopératives ont une cote mauvaise, pourcentage resté stable au cours des sept dernières années.
- Il y a plus de coopératives dont le ratio est bon en 2014 que sept ans auparavant.



État des lieux

- À moyen et à long terme, le rendement financier d'une coopérative aura une incidence marquée sur l'état de ses immeubles
- Les clients dont le ratio de revenu net est excellent ont fait une contribution annuelle médiane à leur réserve de remplacement des immobilisations de 2 347 \$ par unité en 2014 (1,3 % de leur valeur de remplacement assurée).
- En comparaison, la contribution médiane des clients affichant un ratio de revenu net mauvais n'a été que de 469 \$ par unité (0,2 % de leur valeur de remplacement assurée).
- Les clients dont le ratio de liquidité est excellent ont fait une contribution annuelle médiane à leur réserve de 1 878 \$ par unité en 2014 (1,0 % de leur valeur de remplacement assurée)
- La contribution médiane des clients affichant un ratio de liquidité mauvais n'a été que de 643 \$ par unité (0,4 % de leur valeur de remplacement assurée).

A blurred background image of a modern office. Several people in business attire are gathered around a table, some looking at laptops. The scene is brightly lit, likely by large windows on the right side of the frame. The overall atmosphere is professional and busy.

Rendement d'exploitation des clients

Rendement d'exploitation des clients

OBJECTIFS DE L'ENTENTE

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

1. Utilisation plus efficace de l'aide assujettie au contrôle du revenu résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation
2. Amélioration des pratiques de gestion, comme le prouve la diminution des arriérés des droits d'occupation et des créances irrécouvrables, des pertes d'inoccupation et toute autre mesure pertinente.
3. Amélioration de la santé financière comme le prouve une proportion accrue de coopératives dont la réserve de remplacement est entièrement financée

OBJECTIF N° 1 DE L'ENTENTE **1**



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

- Durant la période de 2007 à 2014, 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 les pertes de revenu par une augmentation des droits d'occupation.

OBJECTIF N° 2 DE L'ENTENTE **2**



Amélioration des pratiques de gestion, comme le prouve 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 saine gestion.

Ces éléments sont

- les arriérés et les créances irrécouvrables
- les administrateurs avec arriérés
- les pertes d'inoccupation
- les assurances
- les dépenses d'entretien et en immobilisations

Rendement d'exploitation des clients



Arriérés et créances irrécouvrables

- Dans l'ensemble du portefeuille, entre 2007 et 2014, la médiane des arriérés des occupants et des créances irrécouvrables combinés, en tant que pourcentage de la part des droits d'occupation des occupants, a décru de 44 %, passant de 0,9 % à 0,5 % (en 2013 : 0,6 %).
- En dollars, la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables a connu une baisse de 77 \$ par unité (en 2007) à 51 \$ par unité (en 2014) en dollars constants.

Arriérés et créances irrécouvrables

Tableau n° 14 : Arriérés et de créances irrécouvrables combinées

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Médiane des arriérés et créances irrécouvrables en % des droits d'occupation des occupants	0,5	0,7	0,8	0,8	0,9
Médiane des arriérés et créances irrécouvrables par unité	51 \$	63 \$	66 \$	71 \$	77 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

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 (en 2014 : 73 % des clients; en 2007 : 62 %)
 - le pourcentage décroissant de clients dont les arriérés et les créances irrécouvrables combinés sont de 3 % ou plus (12 % des clients en 2014 en baisse de 9 points par rapport à 2007)
 - le déclin des arriérés et des créances irrécouvrables médians par unité (en 2014 : 51 \$; en 2007 : 77 \$)
- Les 75^e et 95^e centiles ont évolué de la même façon.

Arriérés et créances irrécouvrables

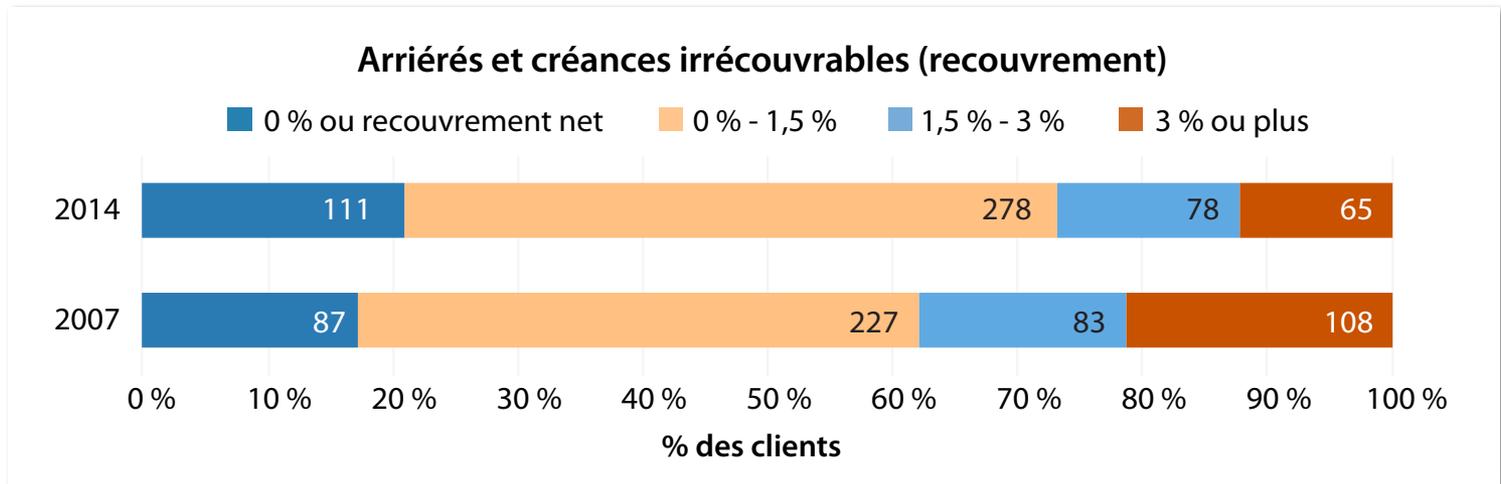


Tableau n° 15 : Arriérés et créances irrécouvrables médians par unité

	2014	2007
Médiane	51 \$	77 \$
75e centile	141 \$	209 \$
95e centile	447 \$	636 \$
Deuxième montant le plus élevé	1 762 \$	2 700 \$
Montant le plus élevé	2 104 \$	5 607 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

Arriérés et créances irrécouvrables

Une analyse par modèle de gestion des tendances de 2007 à 2014 pour la médiane combinée des arriérés et des créances irrécouvrables montre une diminution pour tous les modèles.

Tableau n° 16 : Arriérés et créances irrécouvrables médians par modèle de gestion

	2014	2007
Société de gestion	66 \$	92 \$
Personnel rémunéré	50 \$	91 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	32 \$	44 \$
Bénévoles seulement	4 \$	36 \$

Note : Les montants en dollars pour l'année 2007 ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

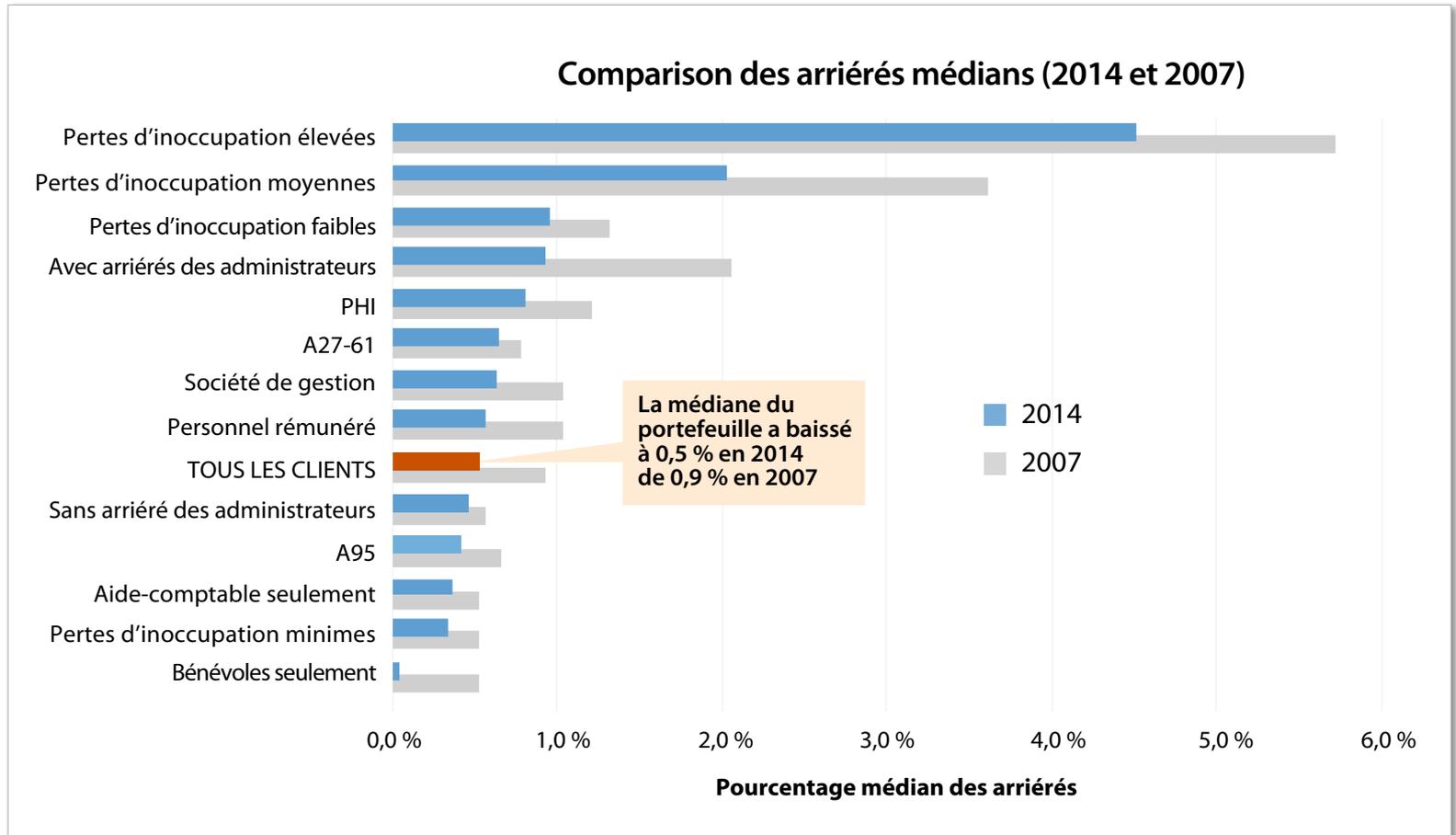
Arriérés et créances irrécouvrables

- Comme par le passé, les coopératives gérées par des bénévoles ont le taux combiné médian le plus faible d'arriérés et de créances irrécouvrables (0,0 % des droits d'occupation annuels des occupants).
- La catégorie Aide-comptable rémunéré seulement présente le deuxième meilleur résultat (0,4 %).
- Ensemble, ces groupes ne constituent que 18 % du portefeuille et leur influence sur les résultats d'ensemble est modérée.

Arriérés et créances irrécouvrables

- Le graphique qui suit montre la corrélation, pour 2007 et pour 2014, entre les arriérés et les créances irrécouvrables combinés et d'autres caractéristiques des coopératives.
- La corrélation entre les taux plus élevés d'inoccupation et les niveaux plus élevés d'arriérés et de dettes irrécouvrables est forte. Cela pourrait indiquer que
 - les coopératives dont le taux d'inoccupation est plus élevé doivent abaisser leurs critères lorsque vient le temps de recruter de nouveaux membres
 - les taux d'inoccupation élevés et les arriérés élevés découlent d'une gestion inadéquate
- Le taux des arriérés des membres a également une forte corrélation avec la présence ou l'absence d'administrateurs avec arriérés.

Arriérés et créances irrécouvrables



Rendement d'exploitation des clients



Administrateurs avec arriérés

- Avec le temps, le portefeuille a connu une baisse marquée du nombre de clients qui comptent au sein de leur conseil d'administration des membres avec arriérés, ce qui reflète les efforts constants de l'Agence pour inciter les clients à s'attaquer à ce problème.
- Bien que le taux d'amélioration ait ralenti, le nombre de coopératives signalant au moins un administrateur qui doit 100 \$ ou plus à la fin de l'exercice a chuté à 73 en 2014 comparativement à 140 en 2007.
- La médiane du montant moyen des arriérés par administrateur endetté a chuté, passant de 656 \$ en 2007 à 634 \$, tandis que le montant total dû par les administrateurs est en baisse de 68 % comparativement à 2007 (en dollars constants).

Administrateurs avec arriérés

Tableau n° 17 : Administrateurs avec arriérés à la fin de l'exercice

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Nombre de clients signalant des administrateurs avec arriérés	73	75	78	109	140
% de l'ensemble de données	14 %	14 %	15 %	21 %	28 %
Nombre d'administrateurs avec arriérés	120	140	138	233	298
Montant total dû par les administrateurs	126 982 \$	137 299 \$	127 374 \$	214 933 \$	391 289 \$
Moyenne par administrateur : Portefeuille	1 058 \$	981 \$	923 \$	922 \$	1 313 \$
Moyenne par administrateur endetté : médiane de l'ensemble de données	634 \$	598 \$	628 \$	572 \$	656 \$
Moyenne par administrateur endetté : maximum de l'ensemble de données	9 870 \$	4 273 \$	5 484 \$	3 304 \$	8 872 \$

Note : Les montants ont été indexés en dollars constants de 2014. Les clients dont les administrateurs doivent moins de 100 \$ sont exclus.

Administrateurs avec arriérés

- Comme 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 combinés par rapport aux droits d'occupation des occupants ait chuté dans le cas des coopératives avec des arriérés des administrateurs et de celles sans arriérés des administrateurs, le ratio médian du premier groupe est près du double du deuxième (en 2007 : plus du triple).

Tableau n° 18 : Médiane des arriérés et créances irrécouvrables combinés

	2014	2007
Ensemble de données complet	0,5 %	0,9 %
Coopératives avec arriérés des administrateurs	0,9 %	2,0 %
Coopératives sans arriérés des administrateurs	0,5 %	0,6 %

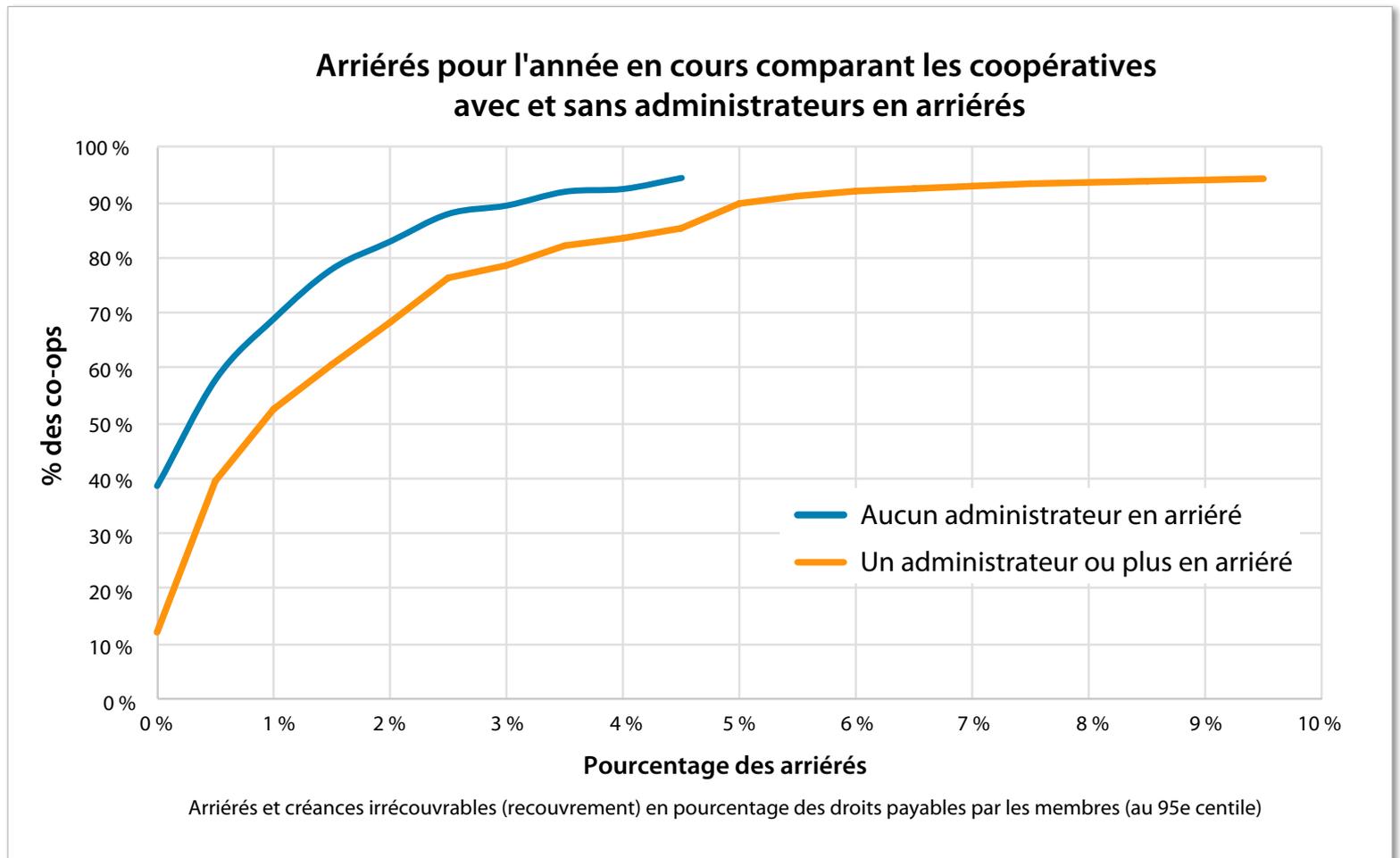
Administrateurs avec arriérés

- Des résultats similaires apparaissent lorsque le total médian des arriérés et des créances irrécouvrables est exprimé en dollars par unité :
 - Coopératives avec arriérés des administrateurs : 96 \$ par unité
 - Coopératives sans arriérés des administrateurs : 43 \$ par unité
- Comme le montre le graphique suivant, parmi les coopératives sans arriérés des administrateurs (ligne bleue), 39 % d'entre elles avaient soit des recouvrements nets ou aucun arriéré des membres ou créance irrécouvrable, comparativement à seulement 12 % des coopératives avec arriérés des administrateurs (ligne orange).
- En outre, 69 % des coopératives sans arriérés des administrateurs avaient des arriérés des membres et des créances irrécouvrables de moins de 1 % des droits d'occupation annuels des occupants, comparativement à 53 % des coopératives avec arriérés des administrateurs.

Administrateurs avec arriérés

- Parmi les coopératives avec arriérés des administrateurs, 23 % d'entre elles avaient des arriérés des membres et des créances irrécouvrables plus élevées que 3,0 % des droits d'occupation annuels des occupants.
- 15 % d'entre elles avaient des arriérés et des créances irrécouvrables de plus de 4,5 %, comparativement à 5 % des coopératives dont aucun administrateur n'avait d'arriérés.

Administrateurs avec arriérés



Administrateurs avec arriérés

- L'Agence encourage fortement ses clients à adopter des règlements qui interdisent aux membres avec arriérés de siéger à titre d'administrateurs.
- Nous croyons que cela contribue à réduire le nombre des arriérés des administrateurs.
- La discussion en elle-même crée un changement dans la culture en place, même dans les coopératives qui n'adoptent pas ce règlement.

Rendement d'exploitation des clients



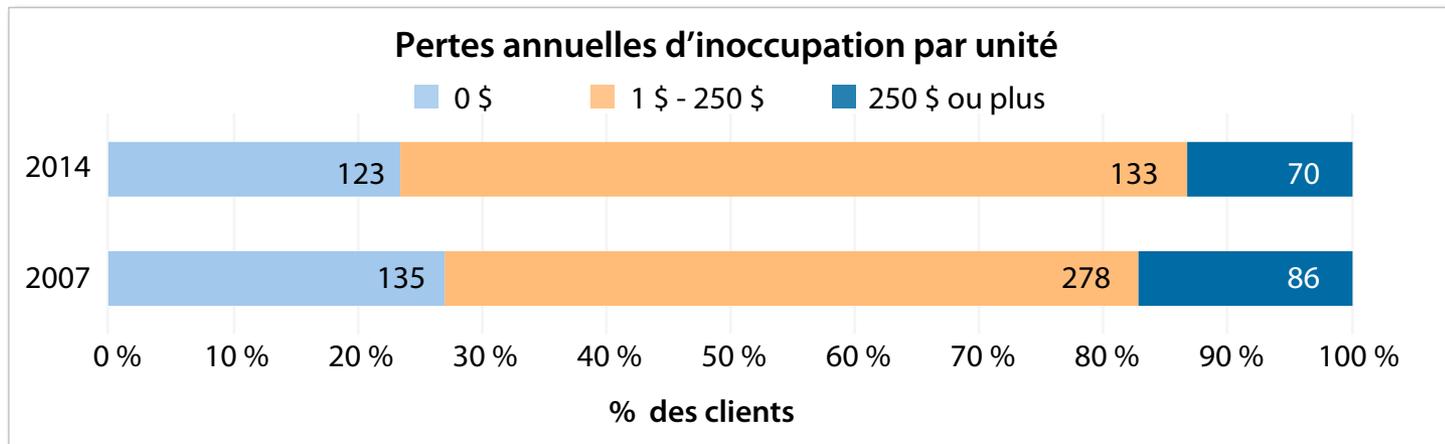
Pertes d'inoccupation

- Les pertes d'inoccupation représentent habituellement la plus importante source de pertes de revenu.
- Des pertes d'inoccupation élevées épuisent rapidement la capacité financière d'une coopérative.
- La proportion de clients qui ne présentent pas de pertes d'inoccupation et de clients qui signalent des pertes de 250 \$ ou plus par unité (en dollars constants) a diminué depuis 2007.

Pertes d'inoccupation

Tableau n° 19 : Pertes d'inoccupation annuelles

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
% des clients sans pertes d'inoccupation	23 %	25 %	24 %	30 %	27 %
% des clients avec des pertes de 250 \$ ou plus par unité	13 %	15 %	15 %	14 %	17 %



Pertes d'inoccupation

- La médiane des pertes d'inoccupation par unité fluctue et est retournée à son niveau de 2011, soit 42 \$ par logement (dollars constants).
- La perte du 75e centile a également varié, mais s'est améliorée un peu en 2014 comparativement à 2013 et à 2007.
- La perte du 95e centile continue à diminuer.

Tableau n° 20 : Pertes d'inoccupation annuelles par unité

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Médiane du portefeuille	42 \$	39 \$	42 \$	31 \$	36 \$
75 ^e centile	141 \$	144 \$	143 \$	132 \$	146 \$
95 ^e centile	470 \$	524 \$	765 \$	546 \$	806 \$
Plus élevée	4 300 \$	3 894 \$	8 058 \$	4 476 \$	4 022 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

Pertes d'inoccupation

- La moyenne par unité des pertes rapportées parmi les clients ayant subi des pertes d'inoccupation s'est également améliorée (en 2014 : 172 \$; en 2007 : 235 \$) (en dollars constants).
- En tenant compte des coopératives sans aucune perte d'inoccupation, la moyenne des pertes par unité s'est élevée à 132 \$ en 2014, comparativement à 128 \$ en 2013, mais elle est toutefois bien en deçà de son niveau de 2007, soit 171 \$ (en dollars constants).
- Malgré la croissance du portefeuille, un moins grand nombre de coopératives affichent des pertes d'inoccupation annuelles de plus de 1 000 \$ par unité :
 - 20 coopératives ont subi des pertes à ce niveau en 2007
 - 7 ans plus tard, seulement six ont rapporté des pertes aussi élevées (en 2013 : 7).

Pertes d'inoccupation

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

- Les pertes totales ont chuté à un rythme constant, en dépit d'une croissance de l'ensemble de données.
- De 2007 à 2014, les pertes totales rapportées ont chuté de plus de 1,7 M\$ (30 %) en dollars constants.
- Les pertes d'inoccupation par client ont chuté de 34 % de 2007 à 2014.

Tableau n° 21 : Total des pertes d'inoccupation annuelles dans le portefeuille

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Total des pertes rapportées	3 974 104 \$	4 023 423 \$	5 133 145 \$	4 506 653 \$	5 712 671 \$
Nombre de clients dans l'ensemble de données	526	541	529	515	499
Pertes d'inoccupation par client	7 555 \$	7 437 \$	9 704 \$	8 751 \$	11 447 \$

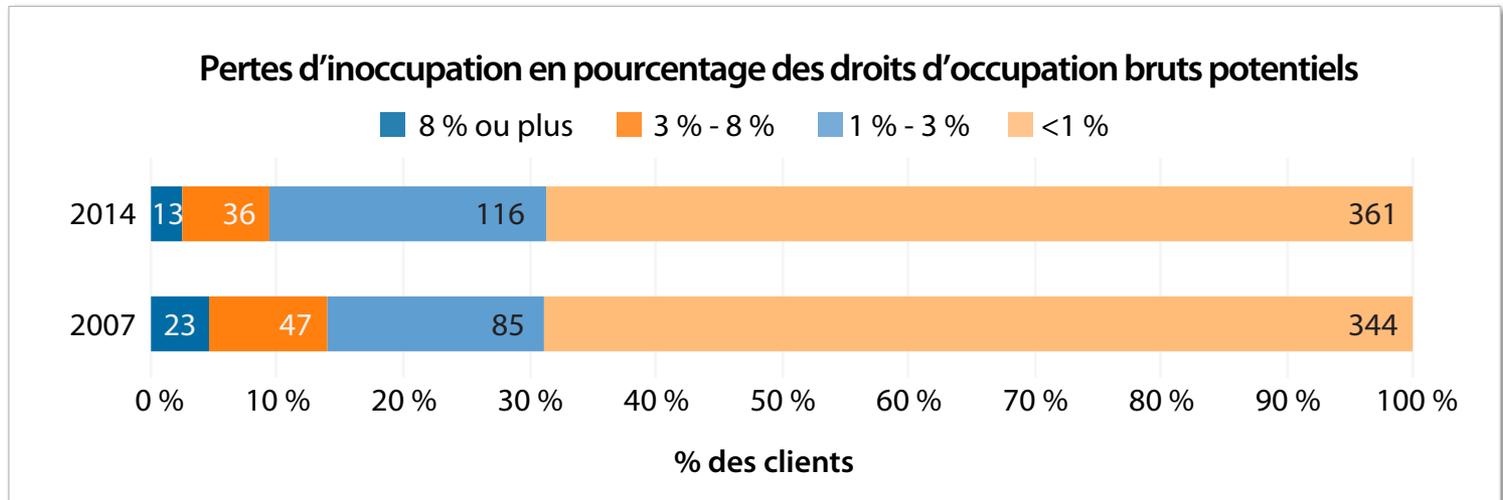
Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants de 2014. Les coopératives en exploitation aux termes d'un programme pour besoins profonds ne sont pas comprises.

Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation sont plus faciles à mesurer sous forme d'un ratio du revenu brut potentiel annuel de la coopérative provenant des droits d'occupation.

- Le pourcentage du portefeuille affichant des pertes d'inoccupation de moins de 1 % du revenu brut potentiel annuel provenant des droits d'occupation est stable (en 2014 : 69 %; en 2007 : 69 %).
- Le pourcentage affichant des pertes de 8 % ou plus revenu brut potentiel annuel provenant des droits d'occupation a baissé de façon significative (en 2014 : 2 %; en 2007 : 5 %).

Pertes d'inoccupation

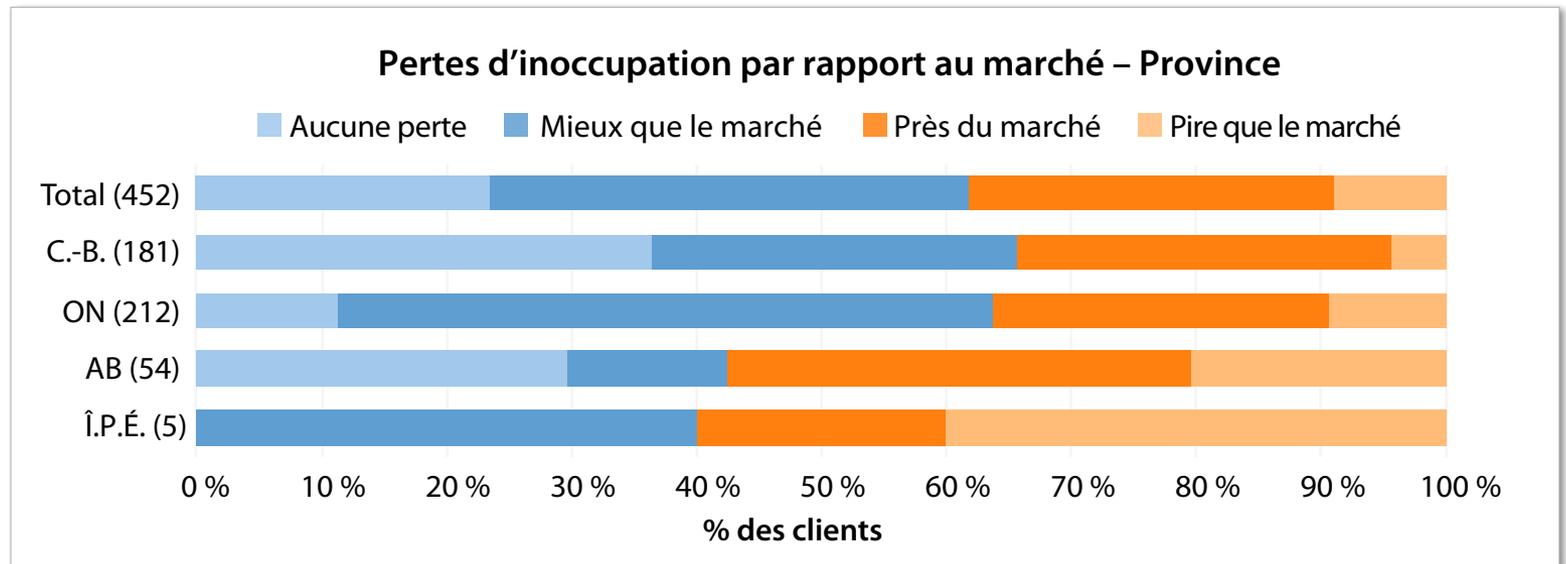


Pertes d'inoccupation

- Le vrai test de rendement consiste à comparer les pertes d'inoccupation d'une coopérative aux taux d'inoccupation de son marché locatif local.
- En grande majorité, le rendement des clients de l'Agence continue d'être supérieur à celui de leur marché local.
- Si on examine le portefeuille dans son ensemble, on voit qu'en 2014
 - 23 % des clients de l'Agence n'avaient pas de pertes d'inoccupation
 - pour 38 % du portefeuille, on signalait des pertes d'inoccupation, tout en maintenant un rendement supérieur à celui du marché local (en 2013 : 34 %), tandis que pour 30 % le rendement était comparable
 - 9 % des clients de l'Agence ont affiché un rendement inférieur à celui du marché (en 2013 : 9 %).

Pertes d'inoccupation

- Les résultats varient cependant grandement d'une région à l'autre.
- On notera que les coopératives pour lesquelles les données du marché ne sont pas disponibles sont exclues de l'analyse.



Pertes d'inoccupation

- En 2014, la Colombie-Britannique a affiché la plus grande proportion de coopératives sans pertes d'inoccupation, à 36 % (en 2013 : 40 %).
- L'Alberta était deuxième, à 30 % (en 2013 : 25 %).
- Le pourcentage des clients de l'Alberta affichant des pertes d'inoccupation inférieures à celui du marché local a encore baissé, se situant à 13 % (en 2013 : 28 %), et est demeuré très en deçà du pourcentage de 2011, où il se situait à 66 %. Le marché locatif de l'Alberta s'est sévèrement resserré pendant la période intermédiaire, avant le choc pétrolier.

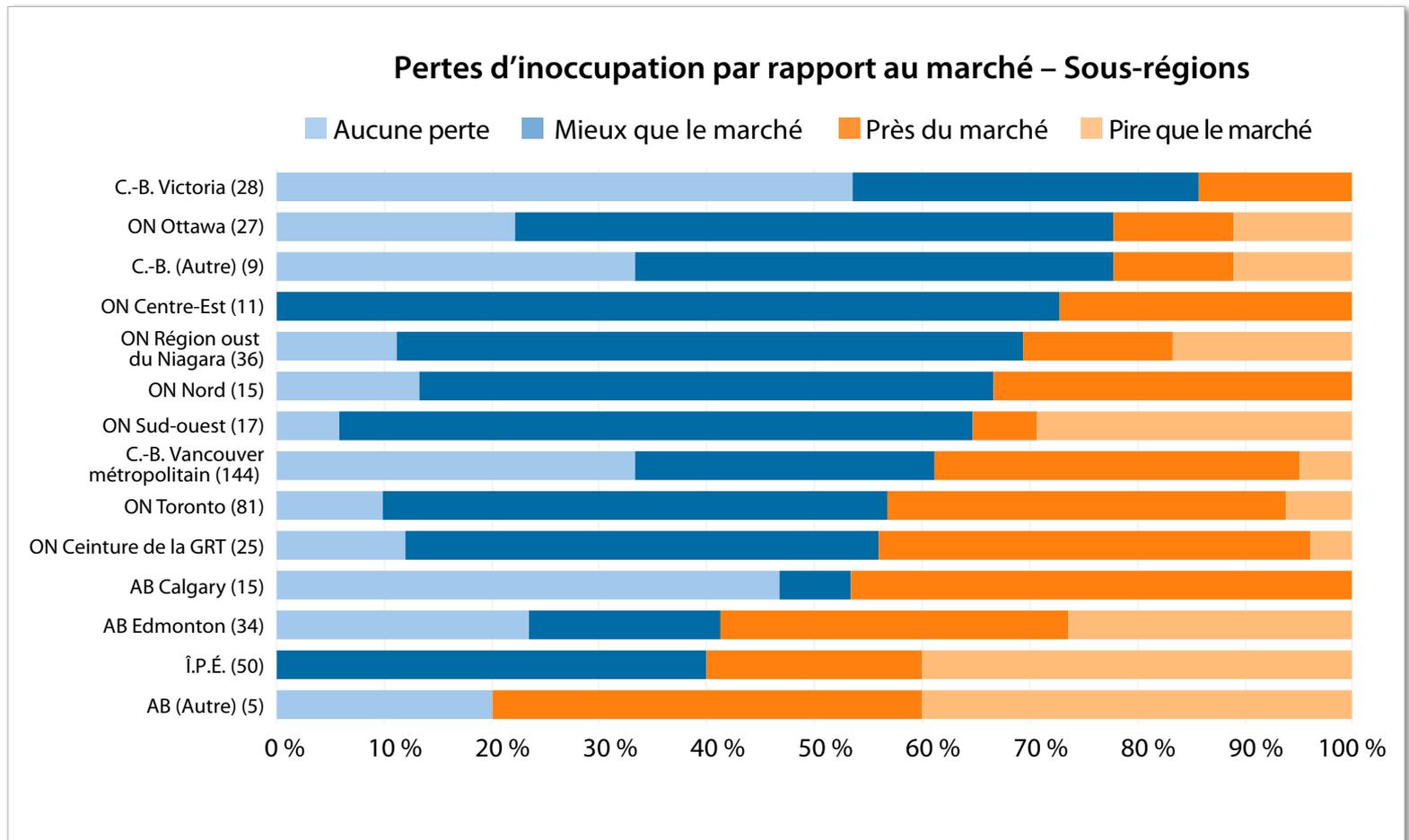
Les coopératives de l'Ontario :

- ont souvent fait mieux que le marché
- ont été moins susceptibles de ne rapporter aucune perte d'inoccupation

Pertes d'occupation

- Le diagramme suivant illustre le rendement dans le marché des clients de l'Agence pour chacune de 13 sous-régions, soulignant les différences nettes de chacune.
- Encore une fois, les coopératives pour lesquelles les données du marché ne sont pas disponibles sont exclues de l'analyse.
- Il faut interpréter avec prudence les résultats pour les régions qui ont peu de coopératives (Î.-P.-É., Alberta (Autre)).

Pertes d'inoccupation



Pertes d'inoccupation

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

- calculé, à partir de données tirées des rapports de la SCHL sur le marché locatif, un taux d'inoccupation du marché pondéré pour chacun des clients de l'Agence reflétant la variété d'unités du client
- attribué chaque client de l'Agence à un de trois types de marchés en fonction de son taux d'inoccupation pondéré :
 - marché à taux d'inoccupation faible (taux d'inoccupation sur le marché pondéré 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

Pour chaque type de marché, nous avons alors calculé et comparé

- le taux médian d'inoccupation rapporté par les clients de l'Agence assignés à ce type de marché
- le taux d'inoccupation médian pondéré du marché pour ce type de marché.

Les résultats provenant de l'ensemble de données de 2014 ont ensuite été comparés aux résultats de la même analyse effectuée pour l'ensemble de données de 2007.

Deux facteurs expliquent le changement dans la répartition des clients de l'Agence depuis sept 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 n° 22 : Pertes d'inoccupation des coopératives comparativement 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 des clients de l'Agence	36 %	36 %	28 %
Taux médian des pertes d'inoccupation des coopératives	0,1 %	0,4 %	0,9 %
Taux d'inoccupation médian pondéré du marché	0,4 %	2,4 %	4,7 %
2014			
Répartition des clients de l'Agence	41 %	39 %	21 %
Taux médian des pertes d'inoccupation des coopératives	0,2 %	0,4 %	0,6 %
Taux d'inoccupation médian pondéré du marché	0,9 %	2,2 %	4,7 %

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 au cours des deux années.
- L'avantage des coopératives sur le marché s'est accentué dans ceux dont les taux d'inoccupation sont faibles ainsi qu'élevés; il a diminué légèrement dans ceux dont le taux d'inoccupation est modéré.
- Dans le cas des coopératives au sein de marchés à taux d'inoccupation élevé, en 2014
 - 21 % des coopératives n'ont pas subi de pertes d'inoccupation
 - 5 % d'entre elles ont subi des pertes se rapprochant du taux du marché
 - 67 % d'entre elles ont subi des pertes moins prononcées que celles du marché (taux médian de pertes de 0,8 % comparativement à un taux médian d'inoccupation du marché, pour leur groupe, de 4,7 %)
 - seulement 6 % d'entre elles ont connu des taux d'inoccupation plus élevés que ceux du marché (taux médian de pertes de 9,6 %).

Pertes d'inoccupation

- Il existe une forte corrélation entre l'état des lieux d'une coopérative et ses pertes d'inoccupation.
- 76 % des clients dont l'état des lieux est excellent ont des pertes d'inoccupation de moins de 1 % du revenu brut potentiel des droits d'occupation, comparativement à seulement 40 % des coopératives dont l'état des lieux est mauvais.
- Pour 40 % des clients dont l'état des lieux est mauvais, les pertes d'inoccupation sont de 8 % ou plus.

Rendement d'exploitation des clients

Tableau n° 23 : Pertes d'inoccupation et cote de l'état des lieux

Cote de l'état des lieux	Excellent		Bon		Passable		Mauvais	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
<1 %	31	76 %	272	70 %	56	63 %	2	40 %
1 % - 3 %	7	17 %	86	22 %	22	25 %	1	20 %
3 % - 8 %	2	5 %	26	7 %	8	9 %	0	0 %
8 % ou plus	1	2 %	7	2 %	3	3 %	2	40 %
Total	41	100 %	391	100 %	89	100 %	5	100 %

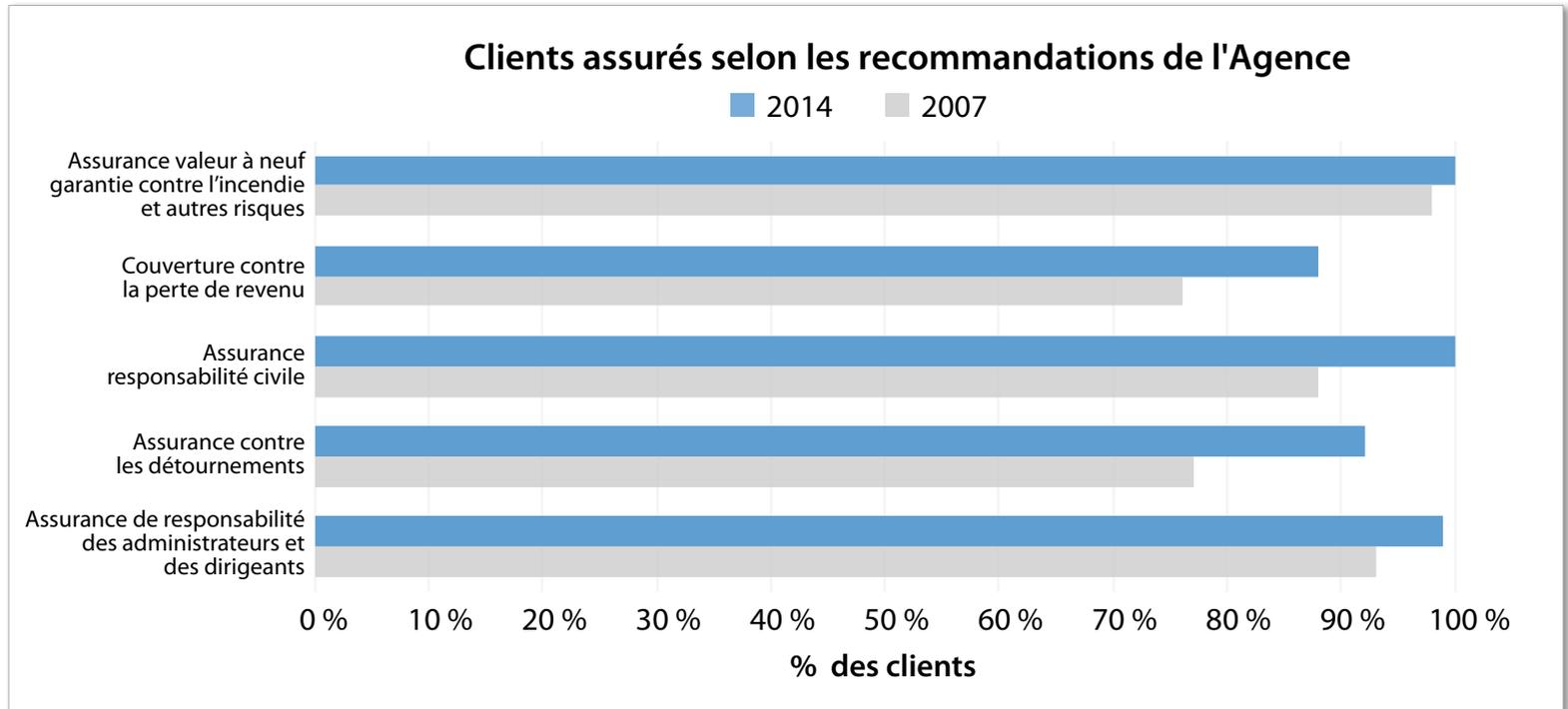
Assurance



Assurance

- Les coopératives d'habitation produisent la totalité de leurs revenus à partir de leurs actifs matériels. C'est pourquoi 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 dont toutes les coopératives d'habitation devraient se doter.
- Le tableau qui suit montre dans quelle mesure les clients de l'ensemble de données de 2014 respectaient ces normes au moment de la soumission de leur DAR, comparativement à 2007.

Assurance



Assurance

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

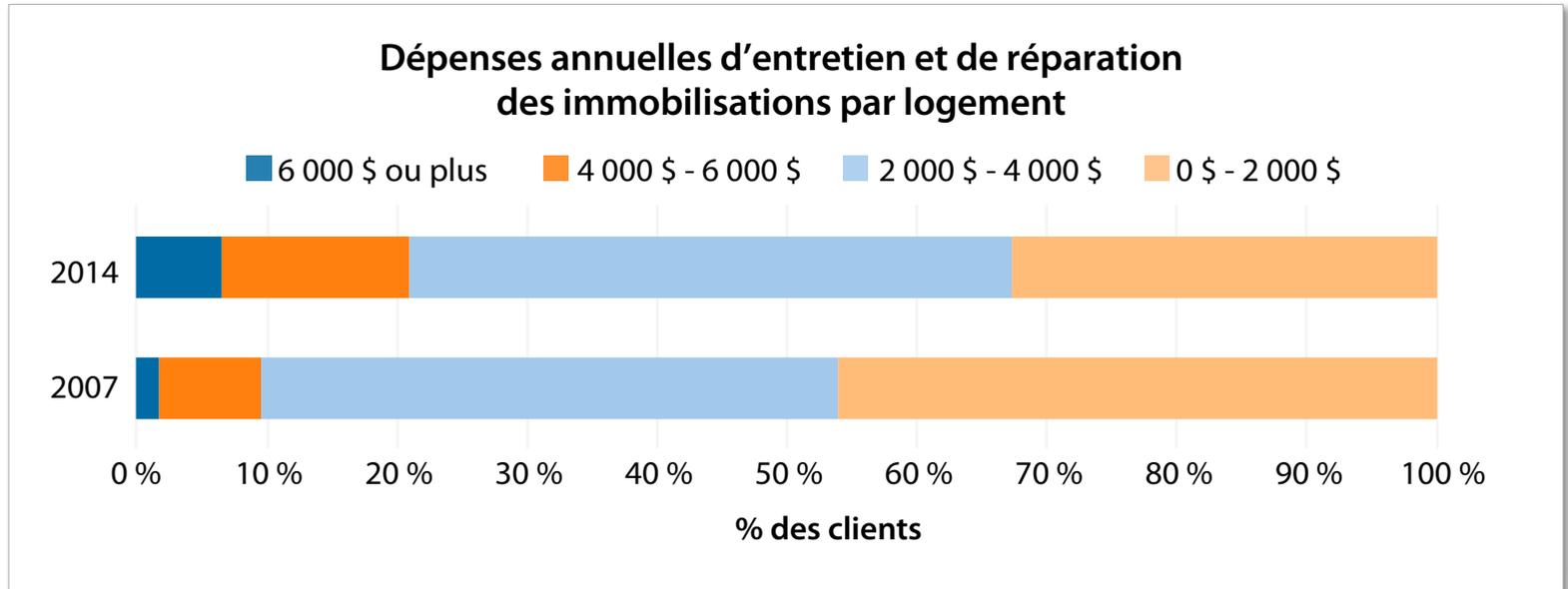
Rendement d'exploitation des clients



Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

- Cette section examine les dépenses relatives à l'entretien ainsi qu'à la réparation et au remplacement des immobilisations en 2014, comparativement à 2007 (en dollars constants).
- Ces deux formes de dépenses dans les installations physiques sont combinées pour un portrait plus juste du soin apporté par les clients à leur principal actif.
- Le fait de combiner les dépenses d'entretien et en immobilisations permet aussi de normaliser les données pour différents traitements comptables.

Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations



Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

Tableau n° 24 : Dépenses annuelles d'entretien et de réparation des immobilisations par unité

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
de 0 \$ à 2 000 \$	33 %	34 %	35 %	40 %	46 %
4 000 \$ ou plus	21 %	19 %	18 %	14 %	10 %

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

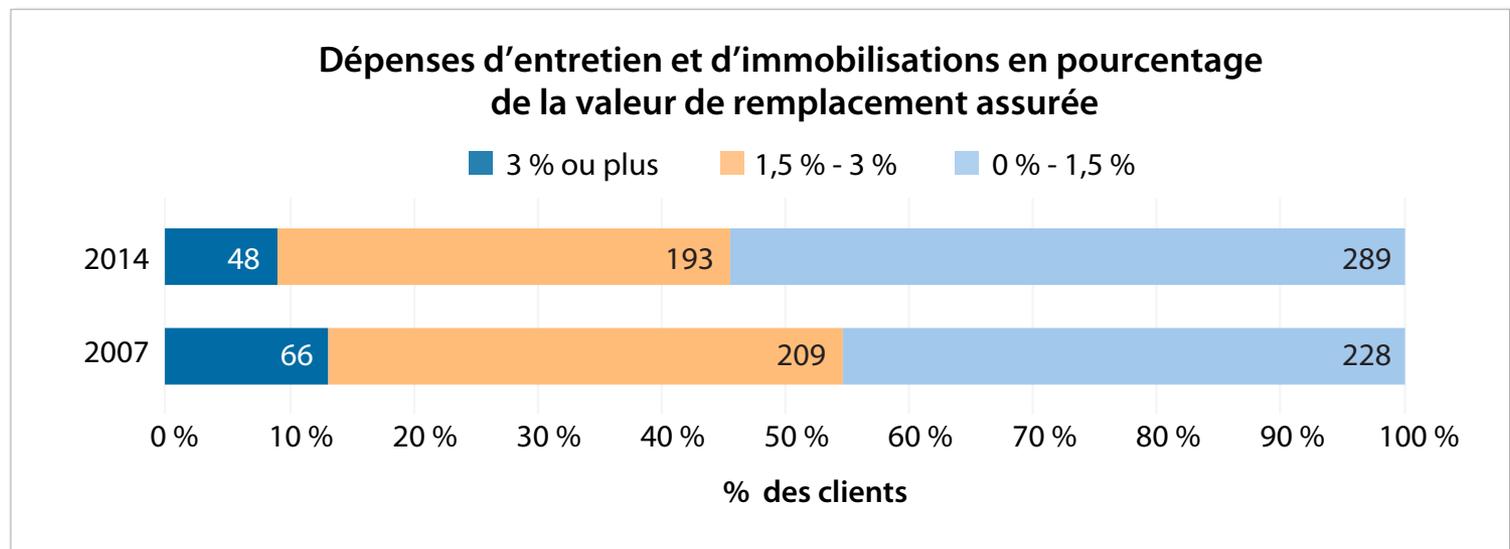
- Après avoir plongé depuis 2007, le pourcentage de clients de l'Agence effectuant le plus faible niveau de dépenses — moins de 2 000 \$ par unité et par année — est stable.
- Le pourcentage des clients effectuant des dépenses plus élevées — 4 000 \$ ou plus — a plus que doublé depuis 2007.

Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

- Le diagramme qui suit présente les dépenses d'entretien et en immobilisations en tant que pourcentage de la valeur de remplacement assurée des bâtiments et de l'équipement de chaque client.
- 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 les coûts liés aux terrains.)

Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

- Vu sous cet angle, le taux médian d'investissement dans les installations physiques reste au niveau de 2013 et demeure légèrement sous le niveau du taux de 2007 (en 2014 : 1,4 %; en 2013 : 1,4 %; en 2007 : 1,6 %).



Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

- Les données de l'Agence montrent que les compagnies d'assurance de nos clients ont augmenté leurs évaluations des coûts de remplacement de 2009 à 2014 par plus que le taux général de l'inflation.
- La valeur de remplacement assurée totale des clients figurant dans les ensembles de données de 2007 et de 2014 a augmenté de 51 % entre ces deux années.
- L'indice des prix à la consommation a grimpé de 13,7 % pendant la même période.
- Les compagnies d'assurance semblent avoir retrouvé le rythme après une période de hausses rapides des coûts de construction résidentielle.
- Si les valeurs de remplacement étaient sous-évaluées en 2007, les taux d'investissement de cette année-là figurant dans le précédent diagramme sont surestimés par rapport à 2014.

Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

En dollars constants, les coopératives ont continué à accroître les dépenses sur leurs immeubles en 2014.

Tableau n° 25 : Dépenses annuelles d'entretien et de réparation des immobilisations par unité

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Médiane de l'ensemble de données	2 531 \$	2 506 \$	2 421 \$	2 315 \$	2 087 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour l'année 2014.

Dépenses d'entretien et de réparation des immobilisations

- En raison d'une modification apportée aux DAR au cours de l'année 2010, les données sur les dépenses dans les installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas entièrement comparables à celles ayant été colligées les années suivantes.
- Les répercussions de la modification sont abordées à [l'annexe A](#).
- La tendance générale mise en lumière ci-dessus — accroissement des dépenses par unité dans leurs installations physiques — est tout de même considérée comme valable.
- La valeur des dépenses de réparation des immobilisations 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.

Rendement d'exploitation des clients

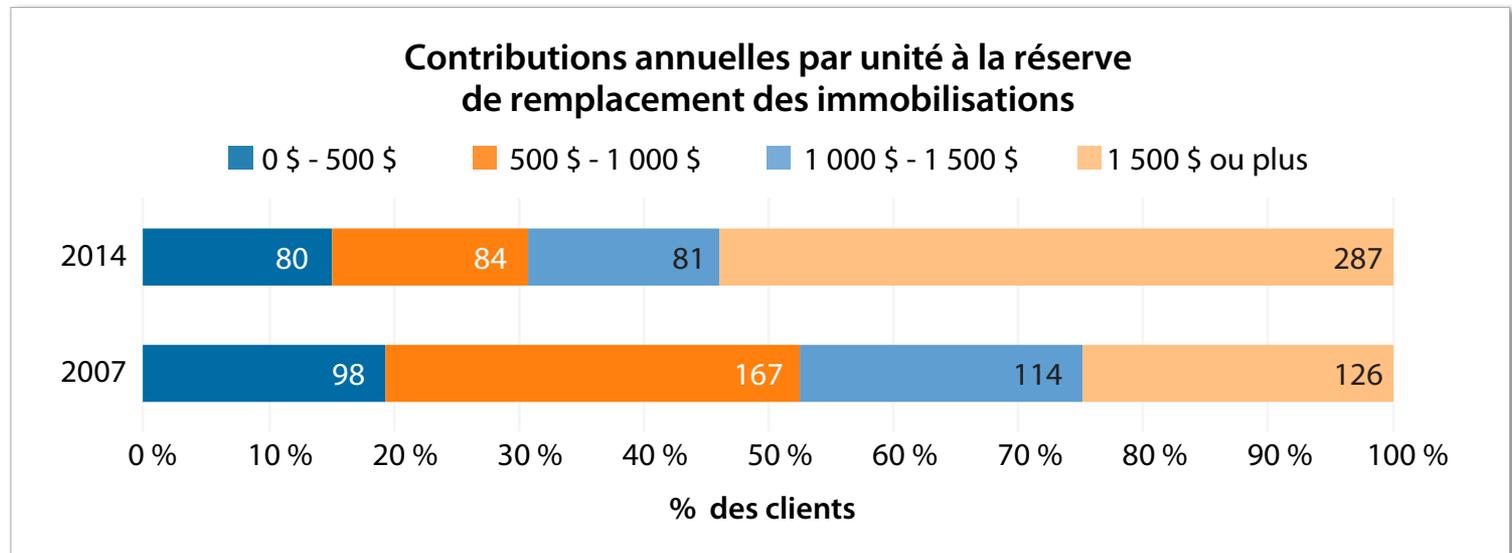
OBJECTIF N° 3 DE L'ENTENTE **3**



Amélioration de la santé financière comme le prouve une proportion accrue de coopératives dont la réserve de remplacement est entièrement financée.

- La plupart des coopératives continuent de suivre nos conseils en contribuant davantage à leur réserve de remplacement des immobilisations.
- Si on examine la totalité des ensembles de données de 2007 et de 2014, les contributions aux réserves, y compris les contributions supplémentaires provenant des surplus d'exploitation, ont nettement grimpé en dollars constants depuis 2007.

Réserves de remplacement des immobilisations



- 474 coopératives figurent dans les ensembles de données de 2007 et de 2014.
- Entre ces deux années, la contribution annuelle médiane par unité pour ce groupe s'est élevée de 68 %, passant de 949 \$ à 1 598 \$ (en dollars constants).

Réserves de remplacement des immobilisations

- 75 % des coopératives ont accru leur contribution, et 51 % d'entre elles l'ont augmentée de 500 \$ ou plus par unité, tandis que 30 % l'ont augmentée de plus de 1 000 \$.
- Le solde médian par unité du fonds de réserve s'est accru de 21 % avec le temps (en 2014 : 4 174 \$; en 2007 : 3 422 \$).
- Des contributions plus élevées à la réserve de remplacement des immobilisations ont une forte corrélation avec la planification de la réserve de remplacement.

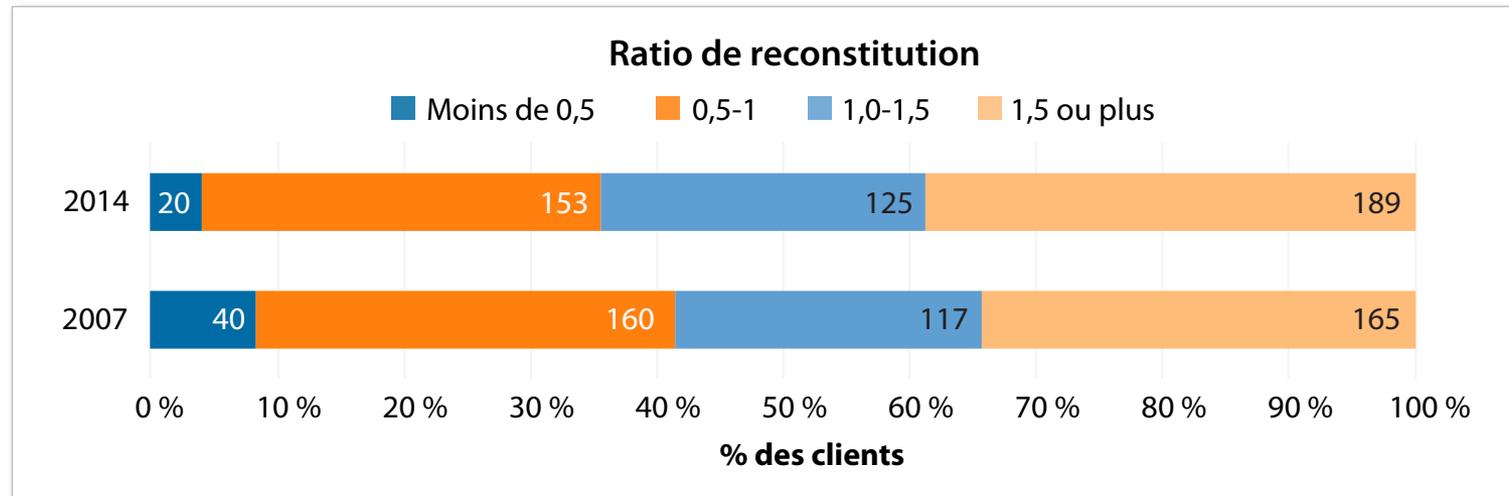
Réserves de remplacement des immobilisations

- Le taux médian des contributions est beaucoup plus faible chez les clients qui n'ont pas de plan de réserve de remplacement des immobilisations :
 - Les coopératives qui se sont dotées d'un plan approuvé ont mis de côté un montant médian de 2 064 \$ par unité en 2014, en hausse de 74 % comparativement aux taux de 2007 (1 186 \$).
 - Les coopératives dont le plan est échu ont mis de côté un montant médian de 2 108 \$ par unité en 2014.
 - Les coopératives qui n'ont pas de plan ont mis de côté un montant médian de 1 230 \$.

Réserves de remplacement des immobilisations

- Le ratio de reconstitution exprime le rapport entre le montant qu'une coopérative ajoute à sa réserve de remplacement des immobilisations sur deux ans et le montant qu'elle en retire.
- La volonté et la capacité manifestes d'un client de reconstituer sa réserve sont au moins aussi importantes que le solde du fonds de réserve à n'importe quel moment.
- Une grande majorité, soit 64 % des clients de l'ensemble de données de 2014 ont versé plus d'argent dans leurs réserves de remplacement sur une période de deux ans qu'ils n'en ont prélevé (en 2013 : 63 %; en 2007 : 59 %).

Réserves de remplacement des immobilisations



Entre 2007 et 2014, le ratio de reconstitution médian a augmenté de 9 %.

Tableau n° 26 : Ratio de reconstitution des réserves de remplacement des immobilisations

	2014	Il y a 1 an 2013	Il y a 3 ans 2011	Il y a 5 ans 2009	Année de référence 2007
Médiane de l'ensemble de données	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1

Réserves entièrement financées

- Dans une réserve entièrement financée, soit ce qui est visé par le présent indicateur, le passif de la réserve est soutenu en totalité par l'encaisse et les placements.
- 93 % des clients de l'Agence de l'ensemble de données avaient des réserves entièrement financées en 2014 (en 2007 : 91 %).
- Le taux de financement médian chez les clients dont les réserves ne sont pas entièrement financées est maintenant de 71 %, en hausse comparativement à 65 % en 2013 (en 2007 : 63 %).
- 95 % des coopératives sans entente de sauvetage financier étaient dotées de réserves entièrement financées en 2014, en hausse comparativement à 92 % en 2007 et au même niveau que 2013.

Réserves entièrement financées

- Le taux de financement médian des coopératives sans entente de sauvetage financier dont les réserves ne sont pas entièrement financées était de 88 %, une forte progression comparativement aux 66 % de 2007 (en 2013 : 85 %).
- La proportion des coopératives avec une entente de sauvetage financier dont les réserves sont entièrement financées demeure stable (en 2014 : 87 %; en 2007 : 88 %).
- Le taux de financement médian des coopératives avec une entente de sauvetage financier dont les réserves ne sont pas entièrement financées a chuté à 38 %, comparativement aux 60 % de 2013 (en 2007 : 40 %). Cependant, le portrait n'est pas complet, étant donné que les DAR de 2014 n'étaient pas disponibles pour le tiers des coopératives de cette catégorie de l'ensemble de données de 2013.
- Il faut noter qu'une coopérative avec une entente de sauvetage financier ne peut pas normalement traiter ce sous-financement tant que l'entente est en vigueur.

Réserves entièrement financées

Tableau n° 27 : Taux de financement des réserves de remplacement des immobilisations

	% des coopératives avec une réserve de remplacement entièrement financée		Taux de financement médian des réserves non entièrement financées	
	2014	2007	2014	2007
Toutes les coopératives de l'ensemble de données	93 %	91 %	71 %	63 %
Coopératives sans sauvetage financier	95 %	92 %	88 %	66 %
Coopératives avec sauvetage financier	87 %	88 %	38 %	40 %

A blurred photograph of a modern office environment. In the foreground, a group of people are seated around a table, some looking at laptops. In the background, more people are standing and talking. The office has large windows and a clean, professional look.

Satisfaction des clients

Satisfaction des clients

Approche

- L'Agence commande habituellement une étude sur la satisfaction des clients tous les trois ans.
- Bien que la dernière étude ait eu lieu en 2011, la prochaine a été reportée à 2015, 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 une tierce partie afin d'en assurer l'objectivité et de protéger l'anonymat des réponses.

Satisfaction des clients

OBJECTIF DE L'ENTENTE



Amélioration de la satisfaction de la clientèle au sein du portefeuille.

- La satisfaction des clients s'est considérablement accrue depuis 2005, année de référence et dernière année de la gestion directe du portefeuille par la SCHL.
- Entre les études de 2008 et de 2011, la satisfaction s'est améliorée légèrement dans certains secteurs et est demeurée au même point dans d'autres.

Tableau n° 28 : Pourcentage de clients satisfaits

	Rapidité du service	Accès à l'administrateur du programme	Qualité globale du service
2011	84 %	86 %	84 %
2008	84 %	85 %	83 %
2005	55 %	56 %	48 %

Regard vers 2015

Regard vers 2015

- Le rapport annuel de 2014 montre que la santé financière et le rendement du portefeuille continuent de s'améliorer depuis que l'Agence a commencé à assumer la responsabilité de sa surveillance.
- À l'occasion, nos clients sont confrontés à des difficultés prévisibles de gouvernance et de gestion, comme c'est souvent le cas pour les petites entreprises communautaires et démocratiques. Nous les aidons à cet égard lorsque leur santé financière et leur rendement sont menacés, dans les limites permises par notre mandat.
- À l'approche de l'expiration des accords d'exploitation, l'Agence fait tout son possible pour les voir partir forts de finances saines et de solides pratiques commerciales.

Regard vers 2015

L'Agence a l'intention de continuer à :

- inspirer ses clients pour qu'ils améliorent leur rendement par tous les moyens possibles
- préparer ses clients pour le futur
 - en les appuyant pour l'obtention d'un nouveau financement lorsque nécessaire, que ce soit par leurs propres moyens ou par l'entremise de ceux d'une fédération de l'habitation coopérative ou d'une autre partie tierce.
 - en les encourageant à
 - accroître leurs revenus de manière à pouvoir régler leurs factures à l'échéance et à leur permettre d'effectuer les contributions annuelles appropriées à leurs réserves de remplacement des immobilisations
 - préparer la planification de réserves de remplacement appuyée par une évaluation à jour de l'état des bâtiments

Regard vers 2015

L'Agence désire également

- augmenter le nombre des services qu'elle offre pour le compte de la SCHL et en élargir la portée
- travailler en étroite collaboration avec le gouvernement et avec ses partenaires du milieu coopératif pour assurer que des habitations à juste prix et de bonne qualité continuent d'être à la disposition des Canadiens, peu importe le niveau de leur revenu.



Annexes

Annexe A : Données techniques

L'ensemble de données de 2014

- Les données du présent rapport sont tirées des déclarations annuelles de renseignements (DAR) reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2015 pour les exercices financiers terminés entre août 2013 et juillet 2014.
- Les données ont été regroupées par coopérative et par « année d'étude », c'est-à-dire un seul exercice financier se terminant au cours de la période précisée ci-dessus.
- Des valeurs statiques, telle que la province, ont été liées aux coopératives et assemblées dans un tableau des coopératives.

Annexe A : Données techniques

- Les attributs qui peuvent varier, comme le modèle de gestion, ont été attribués selon l'année d'étude.
- Au 31 décembre 2014, l'Agence comptait 547 coopératives clientes (32 418 unités).
- Au 15 janvier 2014, l'Agence avait reçu et validé des DAR provenant de 532 clients (32 523 unités). Ces coopératives constituent l'ensemble de données de 2014.

Annexe A : Données techniques

Ensembles de données antérieurs

- Les ensembles de données des précédentes années à l'étude ont été rajustés pour tenir compte des DAR retardataires de toutes les coopératives qui étaient des clients actifs de l'Agence pendant la période en question.
- Les données disponibles pour les analyses de tendances en sont ainsi augmentées.
- Les ensembles de données pour les comparaisons avec les années précédentes étaient composés comme suit :
 - 2013 : 548 coopératives avec 33 475 unités
 - 2011 : 536 coopératives avec 32 872 unités
 - 2009 : 522 coopératives avec 31 673 unités
 - 2007 : 505 coopératives avec 30 768 unités

Annexe A : Données techniques

- Les ensembles de données de 2014 et de 2007 ont en commun 474 coopératives.
- 58 coopératives ne figurent que dans l'ensemble de données de 2014.
- 31 coopératives ne figurent que dans l'ensemble de données de 2007.

Programmes à subventions majorées

- Les cotes de risque composites des coopératives exerçant leurs activités en vertu des programmes à subventions majorées (autochtones en milieu urbain 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 composites et certaines des analyses visant les pertes d'inoccupation.

Annexe A : Données techniques

Montants en dollars constants

- Les montants en dollars des années précédentes ont été indexés à leur valeur de 2014 (dollars constants) en utilisant le taux de variation de l'Indice des prix à la consommation (IPC) du Canada (indice d'ensemble, non désaisonnalisés), tel que publié par Statistique Canada.
- Pour les valeurs se rapportant à des clients en particulier, nous avons calculé le taux de variation en comparant l'IPC du mois au cours duquel s'est terminé l'exercice financier de la coopérative et l'IPC du même mois pour les années suivantes.
- Pour les calculs visant l'ensemble du portefeuille, comme les médianes, nous avons utilisé les montants indexés de chacune des coopératives.

Annexe A : Données techniques

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

- Une modification apportée à la DAR au cours de 2010 fait en sorte que les données sur les dépenses dans les installations physiques pour la période de 2007 à 2010 ne sont pas entièrement comparables aux données des années subséquentes.
- Avant cette modification, il n'était pas possible de séparer les renseignements sur les ajouts aux immobilisations des coopératives. Ainsi, les réparations et remplacements capitalisés et amortis au fil du temps dans les coûts d'exploitation sont exclus des données sur les investissements dans les installations physiques des coopératives présentées pour les périodes antérieures à 2010.
- Pour comprendre l'incidence qu'a eu l'inclusion des réparations capitalisées et déclarées après 2009 sur notre analyse, nous avons examiné le nombre de clients ayant déclaré de telles réparations et le montant qu'ils ont déboursé.

Annexe A : Données techniques

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

Tableau n° 29 : Influence des ajouts aux immobilisations

	2014	2013	2012	2011
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	36/532 (7 %)	41/548 (7 %)	39/547 (7 %)	40/536 (7 %)
Ajout par unité le plus important	38,613 \$	27,303 \$	44,109 \$	25,428 \$
Dépenses par unité dans les installations physiques pour l'ensemble de données	3 183 \$	3 283 \$	3 163 \$	2 931 \$
Ajouts par unité aux immobilisations pour l'ensemble de données	157 \$	332 \$	363 \$	219 \$
Ajouts aux immobilisations en pourcentage des dépenses dans les installations physiques	5 %	10 %	11 %	7 %
Dépenses médianes par unité, comprenant les ajouts aux immobilisations	2 584 \$	2 525 \$	2 483 \$	2 437 \$
Dépenses médianes par unité, sans les ajouts aux immobilisations	2 495 \$	2 469 \$	2 400 \$	2 323 \$

Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.

Annexe A : Données techniques

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

- Bien que seule une faible minorité de clients ait fait état d'ajouts à leurs immobilisations, la valeur de ces ajouts a eu une incidence importante sur les taux médians des dépenses dans les installations physiques du portefeuille.
- Nous avons ensuite examiné la répartition des clients en 2014 dans l'ensemble de données selon les taux de dépenses par unité, avec et sans ajouts aux immobilisations, et nous avons comparé ces données aux taux de dépenses de 2007.

Annexe A : Données techniques

Mesure de l'investissement dans les installations physiques

Tableau n°30 : Répartition des clients de l'ensemble de données selon les dépenses annuelles d'entretien et de réparation des immobilisations par unité

	De 0 \$ à 2 000 \$	De 2 000 \$ à 4 000 \$	De 4 000 \$ à 6 000 \$	6 000 \$ ou plus
En 2014 avec ajouts aux immobilisations	31 %	47 %	15 %	7 %
En 2014 sans ajouts aux immobilisations	33 %	47 %	14 %	5 %
En 2007 sans ajouts aux immobilisations	46 %	45 %	8 %	2 %

- Si l'on exclut les ajouts aux immobilisations, la proportion des clients dans la base de données qui ont dépensé plus de 4 000 \$ par unité pendant une année, en dollars constants, pour l'entretien et la réparation des immobilisations est passée de 10 % à 19 % entre 2007 et 2014.
- La proportion des clients ayant effectué des dépenses de moins de 2 000 \$ a chuté, passant de 46 % à 33 %.

Annexe B : Non-conformité : Définitions

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

Violation — un non-respect de 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 de la coopérative à court terme, mais qui pourrait avoir une conséquence à long terme s'il n'est pas réglé; 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 de l'accord d'exploitation ou des 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.

Annexe C : Cotes de risque composites

DÉFINITIONS

Faible

Une coopérative d'habitation forte et bien gérée. La combinaison d'un excellent état des lieux, de revenus et de réserves cumulés, de sa position sur le marché et de sa capacité actuelle à contribuer à sa réserve de remplacement rend la coopérative résiliente dans un marché ou une conjoncture défavorable. Si elle demeure bien gérée, la coopérative sera en mesure de financer les réparations et remplacements nécessaires et de rembourser ses dettes dans un avenir prévisible, et ce, sans aide extérieure.

Annexe C : Cotes de risque composites

Modéré

Une coopérative d'habitation solide et généralement bien gérée. L'état des lieux est bon ou excellent, l'accès aux ressources financières est adéquat et la coopérative est en mesure, à partir de ses revenus, de contribuer à sa réserve de 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 pourra demeurer en bonne condition financière et ses lieux en bon état, si elle continue à être bien gérée et si la conjoncture et le marché ne se détériorent pas de manière importante. Elle ne nécessite ni soutien ni intervention extérieurs.

Annexe C : Cotes de risque composites

Supérieur à la moyenne

La coopérative est confrontée 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 toutefois permettre de contribuer de façon adéquate à la réserve de remplacement; ses revenus accumulés et sa réserve de remplacement sont faibles et son accès à d'autres ressources financières comme les dépôts ou les parts des membres est restreint; ou les pertes d'inoccupation ou les arriérés des droits d'occupation excèdent de beaucoup le niveau médian atteint par ses pairs. Aucun indicateur de risque élevé n'est présent, mais la coopérative pourrait éprouver des difficultés à financer la réparation d'immobilisations ou de s'acquitter de ses obligations à l'avenir, surtout si le marché est faible ou qu'il faiblit. Elle a besoin d'une gestion très efficace et doit faire l'objet d'un certain niveau de suivi et de soutien.

Annexe C : Cotes de risque composites

Élevé

La coopérative est en difficulté financière ou mal gérée. Au moins une des conditions suivantes a été constatée : ses revenus ne suffisent pas à couvrir le service de la dette et les charges courantes, avant une contribution à la réserve de remplacement; elle a un déficit d'exploitation cumulé, une réserve de remplacement faible ou nulle et un accès restreint à d'autres liquidités, telles que les parts ou les dépôts des membres; ses pertes d'inoccupation ou ses arriérés de droits d'occupation sont exceptionnellement importants; elle doit effectuer des réparations urgentes ou importantes qu'elle n'est pas en mesure de financer; elle accuse des retards de paiement hypothécaires ou de taxes foncières; elle a subi une perte importante d'actifs par suite d'un incendie ou d'une malversation et pour laquelle ses assurances n'offraient pas de garantie suffisante; ou elle souffre d'une gouvernance inadéquate. Sans une intervention et un soutien continu, voire un plan de sauvetage, la coopérative court un risque d'échec.

Annexe C : Cotes de risque composites

Modifications apportées au modèle d'évaluation du risque

Dans le présent rapport, les résultats des années antérieures ont été rajustés, au besoin, afin de refléter les modifications suivantes apportées en 2010 au système d'évaluation du risque. Nous avons

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

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Inoccupation

	Pertes d'inoccupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts potentiels		Pertes d'inoccupation annuelles par unité	
	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	0,4 %	0,4 %	42 \$	36 \$
Programme				
A27/A61	0,2 %	0,2 %	23 \$	14 \$
A95	0,3 %	0,3 %	35 \$	31 \$
PFCH (PHI)	0,6 %	0,7 %	67 \$	75 \$
Plus d'un programme	1,1 %	1,0 %	85 \$	135 \$
Province				
Colombie-Britannique	0,2 %	0,2 %	23 \$	16 \$
Alberta	0,4 %	0,3 %	45 \$	30 \$
Ontario	0,6 %	0,7 %	65 \$	74 \$
Î.-P.-É.	4,6 %	0,2 %	392 \$	14 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.

Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Inoccupation

	Pertes d'inoccupation annuelles en pourcentage des droits d'occupation bruts potentiels		Pertes d'inoccupation annuelles par unité	
	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	0,4 %	0,4 %	42 \$	36 \$
Modèle de gestion				
Société de gestion	0,5 %	0,5 %	58 \$	50 \$
Personnel rémunéré	0,3 %	0,4 %	35 \$	37 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,2 %	0,2 %	24 \$	22 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,0 %	0 \$	0 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.
Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Arriérés des droits d'occupation et coûts d'administration

	Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction de la part des occupants des droits d'occupation annuels		Dépenses administratives annuelles par unité	
	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	0,5 %	0,9 %	722 \$	649 \$
Programme				
A27/A61	0,6 %	0,8 %	767 \$	558 \$
A95	0,4 %	0,7 %	706 \$	628 \$
PFCH (PHI)	0,8 %	1,2 %	712 \$	657 \$
Plus d'un programme	1,7 %	1,4 %	977 \$	1 105 \$
Autres	1,6 %	8,4 %	1 270 \$	1 195 \$
Province				
Colombie-Britannique	0,2 %	0,4 %	480 \$	428 \$
Alberta	0,5 %	0,7 %	629 \$	398 \$
Ontario	0,9 %	1,4 %	940 \$	870 \$
Î.-P.-É.	1,8 %	1,2 %	922 \$	720 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.

Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Arriérés des droits d'occupation et coûts d'administration

	Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables en fonction de la part des occupants des droits d'occupation annuels		Dépenses administratives annuelles par unité	
	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	0,5 %	0,9 %	722 \$	649 \$
Modèle de gestion				
Société de gestion	0,6 %	1,0 %	688 \$	583 \$
Personnel rémunéré	0,6 %	1,0 %	919 \$	892 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,4 %	0,5 %	263 \$	329 \$
Bénévoles seulement	0,0 %	0,5 %	94 \$	122 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.
Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Installations physiques

	Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement des immobilisations par unité		Solde de la réserve de remplacement des immobilisations par unité		Contribution annuelle à la réserve de remplacement des immobilisations par unité	
	2014	2007	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	2 531 \$	2 087 \$	3 728 \$	3 411 \$	1 598 \$	949 \$
Programme						
A27/A61	2 559 \$	2 065 \$	3 292 \$	3 592 \$	1 533 \$	1 059 \$
A95	2 622 \$	2 169 \$	4 457 \$	3 828 \$	1 868 \$	1 206 \$
PFCH (PHI)	2 328 \$	1 944 \$	2 319 \$	2 309 \$	1 015 \$	550 \$
Plus d'un programme	2 862 \$	2 685 \$	2 397 \$	3 295 \$	1 000 \$	987 \$
Autres	6 415 \$	3 205 \$	9 627 \$	2 887 \$	16 858 \$	505 \$
Province						
Colombie-Britannique	2 424 \$	1 941 \$	4 151 \$	3 511 \$	1 886 \$	1 066 \$
Alberta	2 629 \$	1 690 \$	4 160 \$	2 408 \$	1 781 \$	744 \$
Ontario	2 607 \$	2 305 \$	3 264 \$	3 623 \$	1 428 \$	951 \$
Î.-P.-É.	2 019 \$	1 949 \$	2 293 \$	968 \$	778 \$	458 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.

Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.

Annexe D : Données médianes sur le rendement

Installations physiques

	Dépenses annuelles combinées d'entretien, de réparations et de remplacement des immobilisations par unité		Solde de la réserve de remplacement des immobilisations par unité		Contribution annuelle à la réserve de remplacement des immobilisations par unité	
	2014	2007	2014	2007	2014	2007
Ensemble de données	2 531 \$	2 087 \$	3 728 \$	3 411 \$	1 598 \$	949 \$
Modèle de gestion						
Société de gestion	2 444 \$	2 015 \$	3 073 \$	3 084 \$	1 573 \$	897 \$
Personnel rémunéré	2 828 \$	2 324 \$	4 181 \$	3 615 \$	1 570 \$	929 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	2 426 \$	1 865 \$	4 762 \$	3 170 \$	2 010 \$	1 082 \$
Bénévoles seulement	1 803 \$	1 639 \$	3 971 \$	3 922 \$	1 085 \$	937 \$

Note : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour 2014.
Les modifications avec le temps sont dues à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution de coopératives dans le portefeuille.