

# Examen bisannuel de rendement du portefeuille 2020

RAPPORT À L'INTENTION  
DE LA SCHL



L'AGENCE  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

THE AGENCY  
FOR CO-OPERATIVE  
HOUSING



# TABLE DES MATIÈRES

PRINCIPALES CONCLUSIONS .....	4
APERÇU .....	8
Objectifs .....	9
Résultats .....	10
Profil du portefeuille : répartition du programme .....	11
Profil du portefeuille : répartition par province .....	12
Profil du portefeuille : répartition par modèle de gestion .....	13
PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE.....	14
Approche.....	15
Objectifs de l'entente .....	16
Gravité des écarts .....	18
PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE.....	20
Approche.....	21
Objectifs de l'entente .....	22
Tendance de risque.....	23
Aperçu du risque .....	26
Santé financière.....	27
État des lieux .....	30

# TABLE DES MATIÈRES

RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS .....	31
Objectifs de l'entente .....	32
Arriérés et créances irrécouvrables.....	33
Administrateurs avec arriérés .....	37
Pertes d'inoccupation.....	41
Dépenses d'entretien et de réparations apportées aux bâtiments .....	44
Réserves entièrement financées .....	45
Contributions aux réserves et aux soldes de réserve .....	46
Plans des immobilisations.....	48
REGARD VERS 2020 .....	49
ANNEXES .....	52
Annexe A : Données techniques.....	53
Annexe B : Définitions relatives à la non-conformité .....	57
Annexe C : Cotes de risque composite .....	58
Annexe D : Données sur le rendement médian.....	60

# PRINCIPALES CONCLUSIONES



# PRINCIPALES CONCLUSIONS

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

### Hausse de la conformité aux accords d'exploitation

- 80 % des clients de l'Agence respectent pleinement leur accord d'exploitation, par rapport à 70 % en 2008.
- On observe une baisse des manquements à la conformité pour tous les niveaux de gravité depuis 2008.
- Les retards de paiement des prêts hypothécaires et des taxes foncières ont chuté considérablement depuis 2007.

### Amélioration du profil des risques

- Plus de la moitié du portefeuille (51 %) présente actuellement une cote de risque faible ou modérée (39 % en 2007).
- 92 % des clients affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.
- En 2020, 89 % des clients se sont vu attribuer une cote bonne ou excellente en ce qui concerne leurs liquidités, et 76 % quant à leur revenu net (89 % et 50 % en 2008, respectivement).

- Deux des neuf coopératives dont l'état des lieux a été évalué comme mauvais en 2020 (2 % du portefeuille) ont depuis obtenu de nouveaux prêts couvrant les réparations majeures, tandis qu'une autre est en cours de modernisation. Une quatrième a reçu un financement spécial sous forme de contribution de la part de la SCHL afin de couvrir les réparations apportées aux bâtiments.

### Amélioration du rendement d'exploitation

- La rentabilité des programmes a été améliorée grâce à une baisse constante des pertes de revenus liées à des arriérés, des créances irrécouvrables et des logements vacants.
- Le nombre de clients déclarant des arriérés des administrateurs à la fin de l'année a diminué des deux tiers (8 % en 2020, 11 % en 2018 et 28 % en 2007), et la somme totale due par les administrateurs a baissé de 88 %.

# PRINCIPALES CONCLUSIONS

- Les arriérés et les créances irrécouvrables en Ontario et en Colombie-Britannique continuent de chuter, alors que la hausse qui a commencé après 2014 en Alberta se stabilise désormais à mesure que la province se remet progressivement de son ralentissement économique.
- Le taux médian d'arriérés et de créances irrécouvrables dans l'ensemble de notre portefeuille est passé de 0,9 % du total des loyers annuels en 2007 à 0,4 % en 2018. Ce dernier taux est demeuré le même jusqu'en 2020.
- À 9 % de notre portefeuille, la part des clients déclarant un ratio d'arriérés et de créances irrécouvrables de 3 % ou plus affiche une baisse de 12 points de pourcentage par rapport à 2007 et demeure la même qu'en 2018.
- La médiane des pertes d'inoccupation par logement dans l'ensemble du portefeuille a légèrement augmenté pour atteindre 34 \$ par logement, soit une hausse de 1 \$ par rapport à la médiane de 33 \$ par logement en 2018.
- La majorité des clients de l'Agence continuent de mieux réussir que leur marché local : seuls 6 % d'entre eux affichent des pertes d'inoccupation supérieures à celles du marché.
- Les dépenses d'entretien et d'amélioration ont augmenté de 46 % depuis 2007.
- Le pourcentage de clients qui ont dépensé plus de 4 000 \$ par année par logement pour l'entretien et les réparations a presque triplé depuis 2007.
- Moins de clients sont sous-assurés.
- La contribution annuelle médiane à la réserve de remplacement dans notre portefeuille a affiché une croissance de 2,3 depuis 2007, passant de 1 026 \$ par logement à 3 052 \$.

# PRINCIPALES CONCLUSIONS

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

- Les taux d'inoccupation, d'arriérés et de créances irrécouvrables au sein des coopératives faisant l'objet d'un sauvetage financier ont diminué de moitié au cours des 10 dernières années.
- Plus des deux tiers des coopératives bénéficiant d'un sauvetage financier seront en mesure soit de refinancer leur dette à la fin de l'accord d'exploitation, soit de rembourser leur prêt intégralement, et ce, sans annulation discrétionnaire des intérêts.
- Depuis la création de notre Agence, seuls deux clients dont le premier plan de sauvetage financier a été recommandé par l'Agence ont reçu un deuxième plan. Aucune perte n'a été imputée à des défauts de paiement hypothécaire.

## OBJECTIF : Amélioration de la satisfaction de la clientèle au sein du portefeuille

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, et il continue de croître, en affichant une cote de satisfaction globale de 90 %, comme le confirme la dernière enquête de l'Agence sur la satisfaction de la clientèle menée en 2018. Une nouvelle enquête est prévue en 2022.



# APERÇU

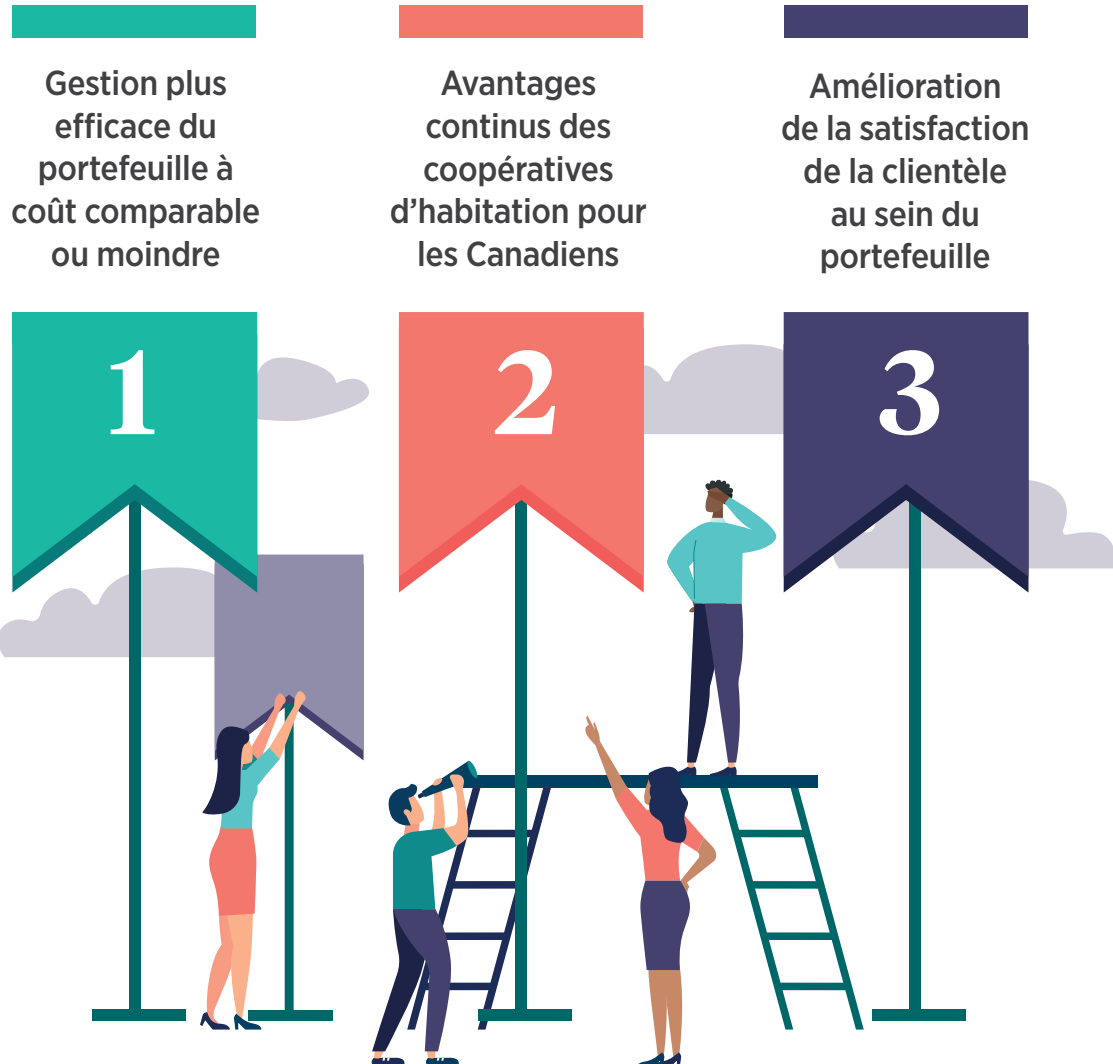




# APERÇU

## Objectifs

Tous les deux ans, l'Agence des coopératives d'habitation produit un rapport évaluant l'état et le rendement du portefeuille des coopératives d'habitation dont elle gère les accords avec la SCHL. Le présent examen fournit la mesure des progrès importants que nous avons réalisés au cours des 13 dernières années\* vers l'atteinte des trois principaux objectifs établis dans l'entente entre l'Agence et la SCHL.



\* L'année 2007, première année complète d'exploitation de l'Agence, sert d'année de référence à laquelle sont comparées les données de l'année 2020 pour la majorité des indicateurs.

## Résultats

### Les progrès liés au portefeuille sont considérables



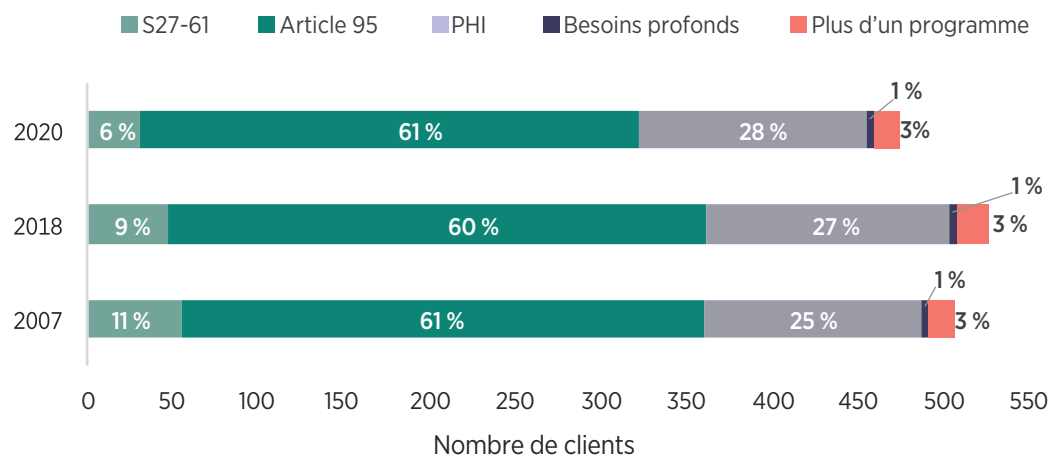
L'ensemble de données de cet examen couvre 499 coopératives d'habitation fonctionnant sous le régime de 6 programmes fédéraux dans 4 provinces. Ensemble, elles détenaient 26 064 logements et représentaient 89 % du portefeuille de l'Agence en date du 31 décembre 2020. L'annexe A présente de plus amples renseignements sur les ensembles de données.

Tous les montants en dollars cités dans le présent examen ont été indexés en dollars constants et sont affichés comme tels dans le tableau en question.

## Profil du portefeuille : répartition du programme

La ventilation de l'ensemble de données par programme est demeurée très stable au cours de la durée de service de l'Agence, à l'exception d'une baisse du nombre de coopératives dans le programme S27-61, certaines ayant mis fin à leur accord d'exploitation en remboursant leur hypothèque par anticipation.

Composition de l'ensemble de données par programme

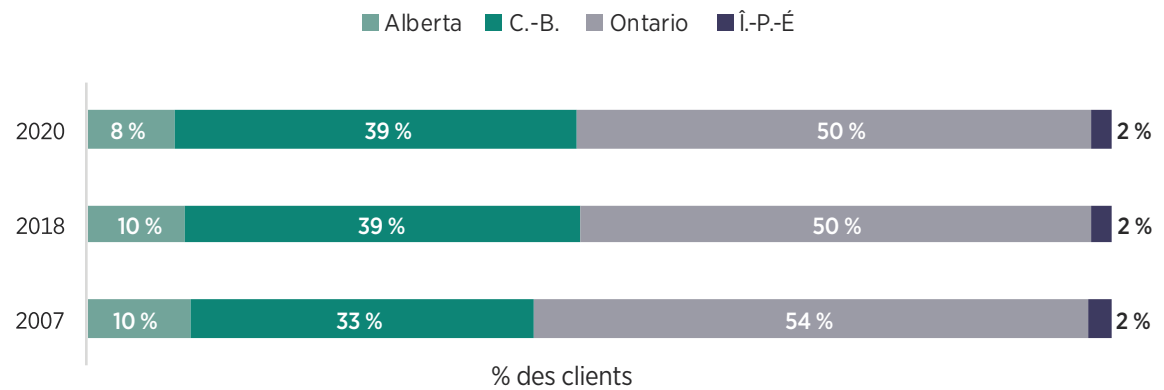


# APERÇU

## Profil du portefeuille : répartition par province

Même si peu de choses ont changé depuis notre dernier examen (2018), la répartition par province diffère passablement de celle de 2007 en raison de nouveaux clients de la Colombie-Britannique et d'accords d'exploitation arrivés à échéance en Ontario.

Composition de l'ensemble de données par province

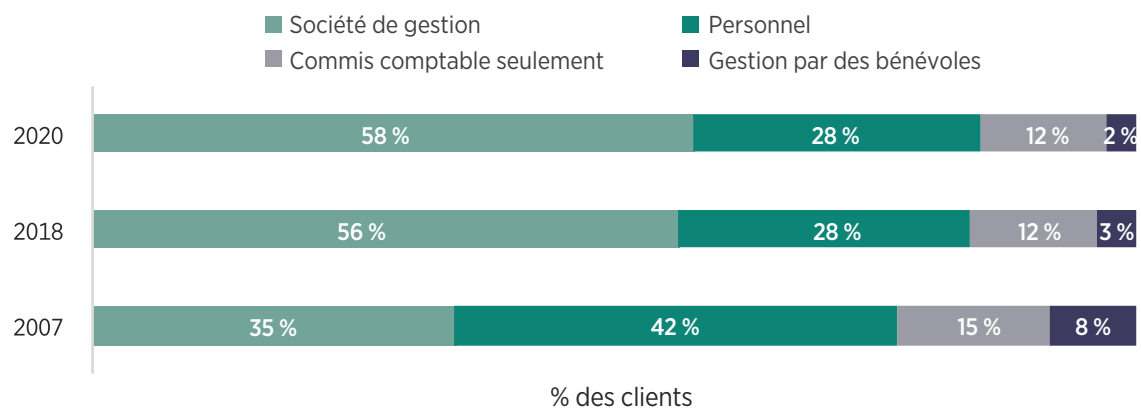


## Profil du portefeuille : répartition par modèle de gestion

Un nombre croissant de clients de l'Agence se tournent vers des sociétés de gestion immobilière pour s'occuper de leurs activités quotidiennes. Ce changement s'explique tant par l'ajout de clients de la Colombie-Britannique, où règne depuis longtemps le modèle de gestion immobilière contractuelle, que par la popularité croissante de ce modèle de gestion en Ontario.

Depuis 2007, la proportion des clients de l'Agence qui ont recours à des sociétés de gestion est passée de 35 % à un pourcentage entre 56 % et 58 %. Cette augmentation s'est faite aux dépens des trois autres modes de gestion mais elle semble désormais être en perte de vitesse.

Composition de l'ensemble de données par modèle de gestion



# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE



# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

## Approche

Le programme de gestion de la conformité de l'Agence permet de s'assurer que les fonds publics dépensés dans le cadre des programmes de coopératives d'habitation sont utilisés comme prévu et qu'ils sont dûment comptabilisés. Étant donné que le système de conformité de l'Agence a été réévalué en profondeur en 2008, les résultats de cette année-là servent de référence dans le présent examen, à l'exception des retards de paiement des prêts hypothécaires et des taxes foncières, pour lesquels les comparaisons sont effectuées par rapport à 2007.

Les manquements à la conformité aux accords d'exploitation sont classés ainsi : violation, écart important de conformité ou léger écart de conformité. Ces cotes sont définies à [l'annexe B](#).

Les données présentées dans cette section tiennent compte de l'état de conformité de la totalité des 499 clients de l'Agence en date du 31 décembre 2020.



# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

## Objectifs de l'entente

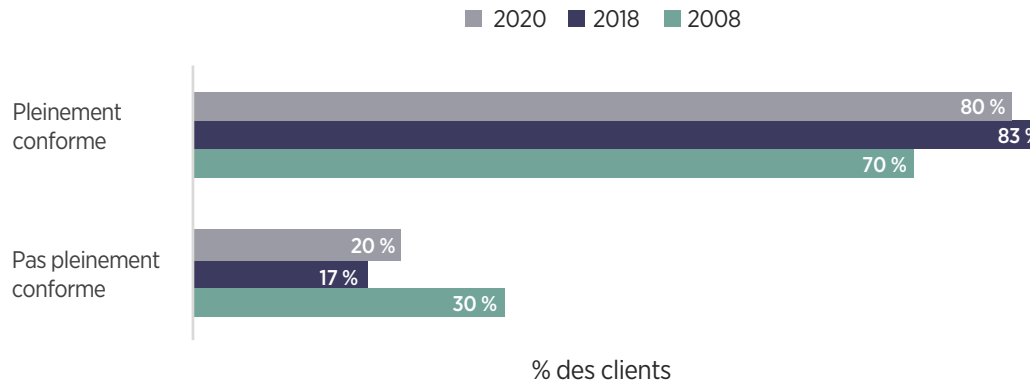
Cet examen porte sur le rendement du portefeuille par rapport aux **trois objectifs clés** de conformité définis dans l'entente entre l'Agence et la SCHL.

### OBJECTIF N° 1

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

En date du 31 décembre 2020, 80 % des clients de l'Agence respectaient pleinement leur accord d'exploitation avec la SCHL. En baisse de trois points de pourcentage par rapport à 2018, la conformité complète est en hausse de 10 % par rapport à son niveau de 70 % en 2008\*.

### État de conformité du portefeuille



\* Les écarts relatifs aux ententes de sauvetage ne sont pas compris dans l'analyse ci-après.



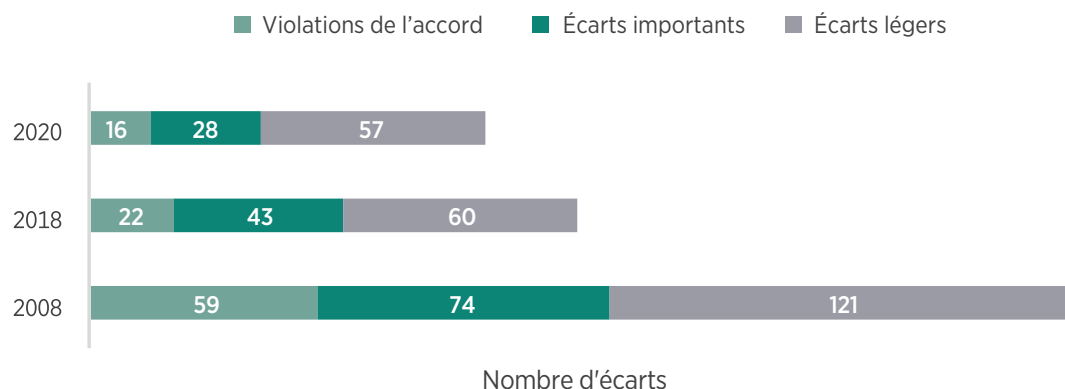
# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

## OBJECTIF N° 2

Stabilité et amélioration au fil du temps des niveaux de conformité aux accords d'exploitation au sein du portefeuille, comme en témoigne une diminution du nombre de violations de l'accord d'exploitation et d'écart importants de conformité.

Le nombre total de violations et d'écart importants de conformité (44) est en baisse comparativement à 2018 (65) et à 2008 (133).

Nombre d'écart à la conformité en fonction de leur gravité

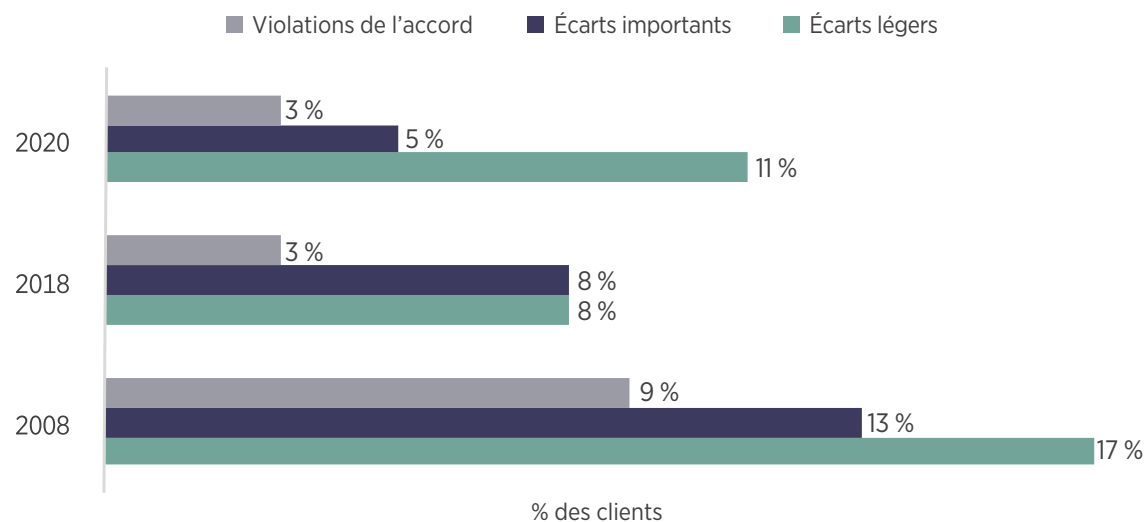


On observe une chute spectaculaire des manquements à la conformité pour tous les niveaux de gravité depuis 2008.

# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

## Gravité des écarts

Répartition du nombre d'écarts à la conformité en fonction de leur gravité



Le nombre de manquements à la conformité et la part de clients ayant commis des violations sont similaires à ceux que nous avons constatés en 2018. En revanche, la proportion de coopératives affichant des écarts importants et le nombre de ces mêmes écarts ont diminué (28, 5 %, en 2020; 43, 8 %, en 2018; 58, 8 %, en 2016; 74, 13 %, en 2008), conformément à l'augmentation limitée atteignant 11 % pour les écarts légers depuis 2018. Bien que la part des coopératives affichant des écarts légers soit 3 % plus élevée qu'en 2018, elle est fortement en baisse par rapport aux 17 % de 2008.

# PROFIL DE CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE

## OBJECTIF N° 3

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

Alors que nous nous approchons du stade où aucune coopérative n'accuse de retard dans le paiement des prêts hypothécaires ou des taxes foncières, le nombre de clients dans cette situation n'a diminué que de 1 % au cours des deux dernières années. Cependant, les montants en souffrance révèlent une amélioration impressionnante.

### Arriérés de prêts hypothécaires et d'impôts fonciers

	2020		2018		2016		2007	
	Nombre de clients	% des clients	Nombre de clients	% des clients	Nombre de clients	% des clients	Nombre de clients	% des clients
<b>Retards de paiement hypothécaire*</b>	1	0,2 %	2	0,38 %	4	0,80 %	11	2,10 %
<b>Retards de paiement des taxes foncières**</b>	0	—	2	0,38 %	1	0,20 %	3	0,60 %
<b>Arriérés de prêts hypothécaires et de taxes foncières</b>	867 481 \$		1 509 058 \$		2 241 204 \$		non disponible	

\* Tous les clients ayant des arriérés de paiements hypothécaires. En 2016, deux clients avaient des arriérés sur l'hypothèque de deuxième rang seulement.

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

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE



# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

## Approche

L'Agence effectue une évaluation complète des risques liés à chaque client une fois par an. Notre attribution de la cote de risque (faible, modéré, supérieur à la moyenne ou élevé) traduit l'estimation par l'Agence de la santé financière et des perspectives du client. Les cotes sont définies à [l'annexe C](#).

La cote de risque que nous attribuons à chaque client, qui est au bout du compte fondée sur le jugement, s'appuie fortement sur des résultats de tests normalisés. Notre système informatique 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. D'autres facteurs de risque peuvent donner lieu à une cote supérieure à la moyenne ou élevée. Avant d'attribuer une cote finale, le personnel de l'Agence tiendra également compte d'autres renseignements, y compris les conditions du marché local. 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 été suspendues en 2013, à la demande de la SCHL; de 2013 à 2018, nous avons inspecté seulement les propriétés des coopératives à risque ou exploitées sous le régime d'un programme relatif aux besoins profonds. Toutefois, à mi-chemin en 2018, il a été convenu que les inspections de routine des propriétés devraient être rétablies à l'échelle du portefeuille. La pandémie de COVID-19 n'a pas eu pour effet de réduire le nombre d'inspections prévues en 2020. Nous avons dû toutefois les limiter aux éléments extérieurs. Les inspections sont désormais réalisées tous les trois ans. Lorsque nous ne disposons pas de renseignements récents, les gestionnaires des relations de l'Agence et les agents de soutien au loyer procèdent à la mise à jour de la cote de l'état des lieux à mesure que de nouveaux renseignements leur sont communiqués, par exemple, lorsque d'importantes réparations sont apportées au bâtiment ou lorsqu'une évaluation de l'état du bâtiment révèle de nouveaux problèmes.

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

## Objectifs de l'entente

Cet examen évalue le rendement du portefeuille par rapport aux **quatre objectifs principaux en matière de risque** établis dans le cadre de l'entente entre l'Agence et la SCHL\*, qui porte sur les améliorations dans le profil de risque général, la santé financière et l'état des lieux du portefeuille.

### OBJECTIFS N<sup>OS</sup> 1 et 2

1. **Prise de conscience accrue des coopératives à l'égard de leur rendement, comme en témoigne l'amélioration générale du profil de risque du portefeuille**
2. **Amélioration du profil de risque global du portefeuille, comme en témoignent la baisse du nombre de coopératives dont la cote est élevée ainsi qu'un nombre stable ou croissant de coopératives dont la cote est faible ou modérée**



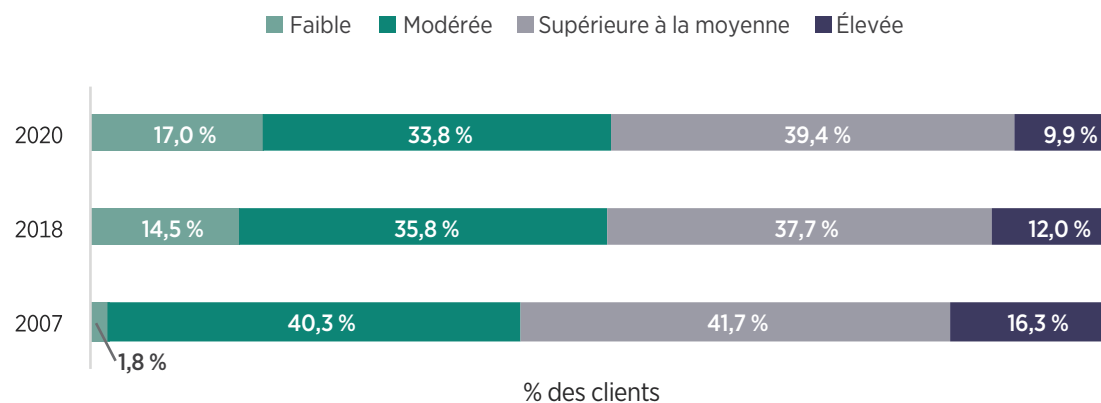
\* À la suite d'une discussion avec la SCHL, un cinquième objectif a été supprimé aux fins de cet examen. Cet objectif était axé sur les coopératives n'atteignant pas leurs résultats : « Augmentation du pourcentage des coopératives n'atteignant pas leurs résultats, mais ne faisant pas l'objet d'une entente de sauvetage financier et ayant recouvré la santé financière sans injection de fonds de l'assurance de la SCHL et sans aide enrichie. »

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

## Tendance de risque

Les coopératives présentant une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée constituaient 49,3 % de notre portefeuille en 2020, soit une légère baisse par rapport à 49,7 % en 2018, et une baisse considérable par rapport à 60,7 % en 2008. Les clients présentant une cote faible ou modérée représentent désormais plus de la moitié du portefeuille (50,8 %, en hausse par rapport à 42,1 % en 2008).

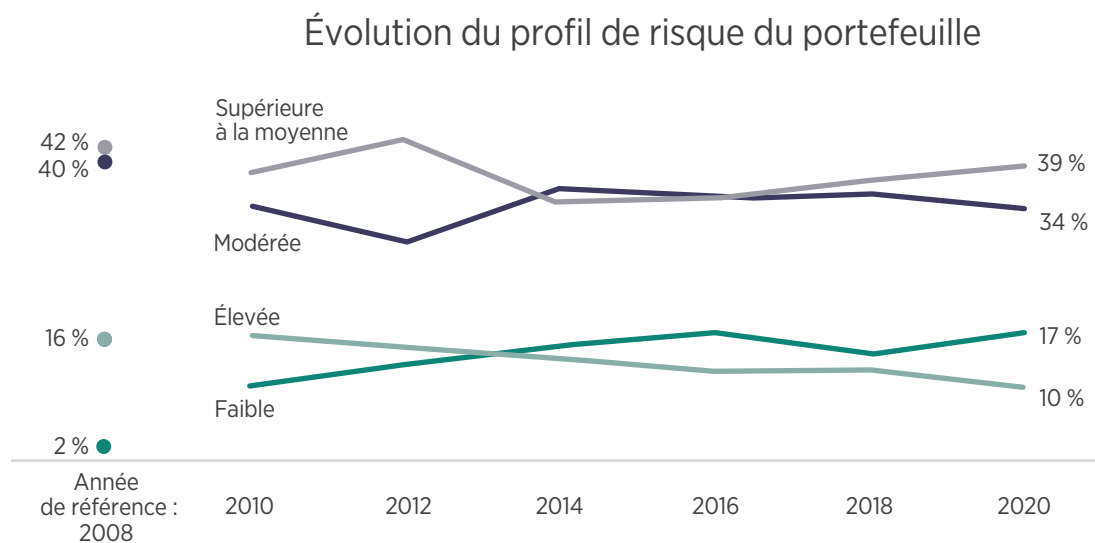
### Cote de risque composite



Les clients affichant une cote de risque composite élevée ne représentent que 9,9 % du portefeuille de l'Agence (16,3 % en 2008).

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

Comme le montre le graphique suivant, le pourcentage de clients affichant une cote de risque élevée a continué de diminuer depuis 2010, alors que la proportion de clients affichant une cote de risque faible s'est accrue pour atteindre 17 % en 2008. Après être restée relativement stable pendant quatre ans, la part de clients dont la cote est modérée a chuté d'environ cinq points de pourcentage par rapport à 2018, alors que le nombre de clients dont la cote est supérieure à moyenne a augmenté légèrement.

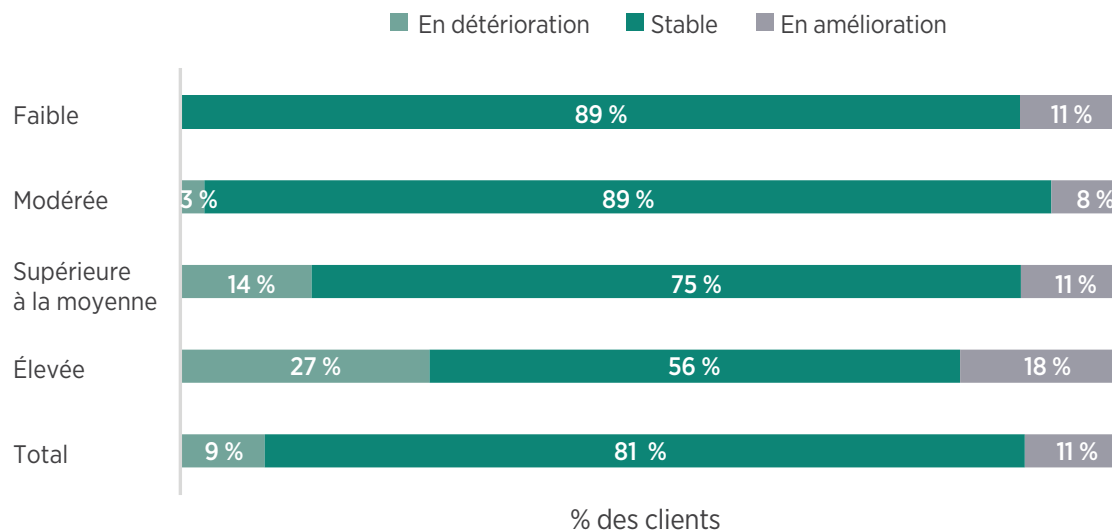




# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

Pendant notre processus annuel d'évaluation des risques, nous attribuons aux clients une tendance de risque : en amélioration, stable ou en détérioration. Quarante-deux pour cent de nos clients affichent une tendance stable ou en amélioration. Parmi les clients présentant une cote de risque élevée, seulement 27 % ont été jugés comme affichant une tendance en détérioration en 2020 (29 % en 2018). Veuillez noter qu'une tendance en détérioration signifie que le client doit s'occuper de ses facteurs de risque; cela ne signale pas nécessairement une augmentation du risque de défaut de remboursement de prêt hypothécaire.

## Tendance en matière de cote de risque composite



**92 % des clients de l'Agence affichent une tendance de risque stable ou en amélioration.**

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

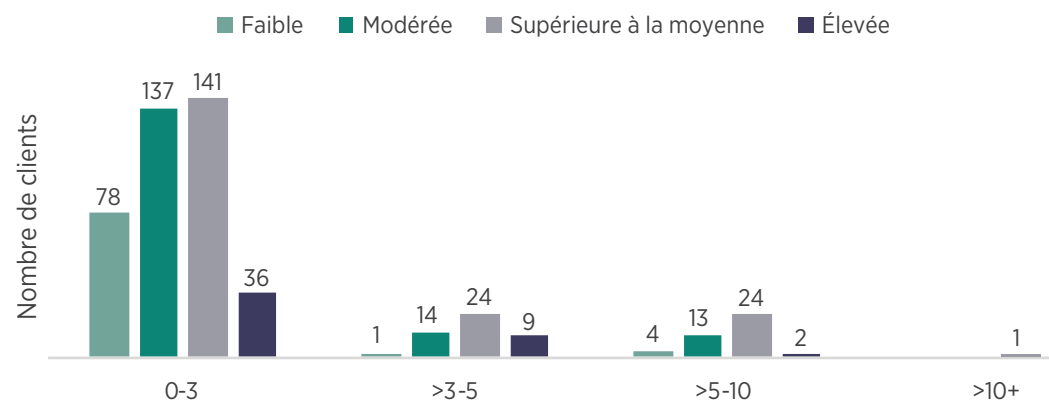
77 % des accords  
d'exploitation des  
clients arriveront à  
échéance  
d'ici la fin de  
l'année 2023.

## Aperçu du risque

Le risque pour la SCHL diminue régulièrement à mesure que les coopératives d'habitation remboursent et, ultimement, terminent de rembourser leurs prêts hypothécaires, ou les remplacent par des prêts non assurés. Puisque la réduction de l'endettement n'est pas prise en considération dans le calcul de la cote de risque d'un client (une mesure du risque d'entreprise), notre évaluation surestime le risque global de défaut de remboursement de prêt hypothécaire pour la SCHL.

En date du 31 décembre 2020, 98 coopératives clientes avaient procédé au refinancement de leurs prêts de la SCHL. Le graphique ci-dessous indique la répartition des cotes de risque en fonction du nombre d'années restantes des accords d'exploitation des clients après 2020.

Évaluation de la cote de risque composite par année restante avant l'échéance de l'accord d'exploitation



Quatre-vingt-onze pour cent des coopératives dont la cote de risque était faible ou modérée, et 77 % dont la cote de risque était élevée atteindront la fin de leur accord d'exploitation dans trois ans ou moins. En raison de la stabilité financière généralement moindre, en moyenne, des coopératives financées dans le cadre du dernier des trois grands programmes de coopérative d'habitation de la SCHL, ce changement aura un effet notable sur le profil de risque de notre portefeuille.

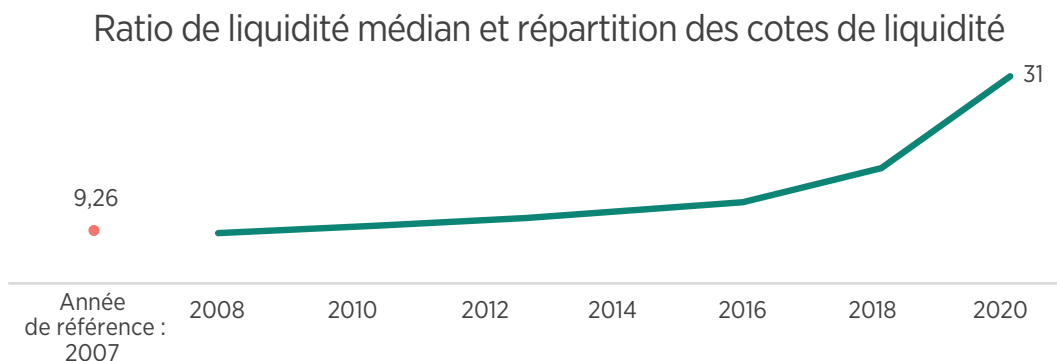
# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

## Santé financière

### OBJECTIF N° 3

Amélioration de la santé financière du portefeuille, comme en témoigne la hausse du pourcentage de coopératives dont le ratio de liquidité est bon ou excellent, ainsi qu'une hausse du pourcentage de coopératives dont le ratio de revenu net est bon ou excellent

Les ratios de revenu net et de liquidité se sont renforcés entre 2007 et 2018 et un pourcentage croissant de clients jouit d'un ratio bon ou excellent pour ces deux indicateurs financiers.

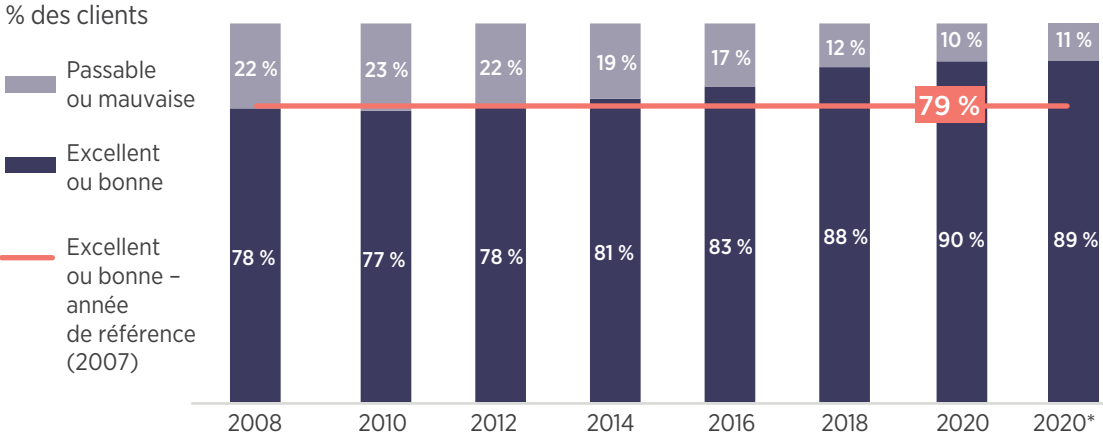


Quatre-vingt-dix pour cent des clients de l'Agence se sont vu attribuer une cote bonne ou excellente pour leurs liquidités, et 76 % pour leur revenu net en 2020 (79 % et 55 % en 2007).

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

De 2007 à 2020, le ratio de liquidité médian de l'ensemble de données dans son intégralité a plus que doublé, passant de 9,26 à 31, et la part des coopératives présentant une cote bonne ou excellente a augmenté de 10 points de pourcentage. Lorsque l'on élimine toutes les coopératives libres d'hypothèque de l'ensemble de données de 2020, nous pouvons toujours observer une tendance positive en matière de liquidité.

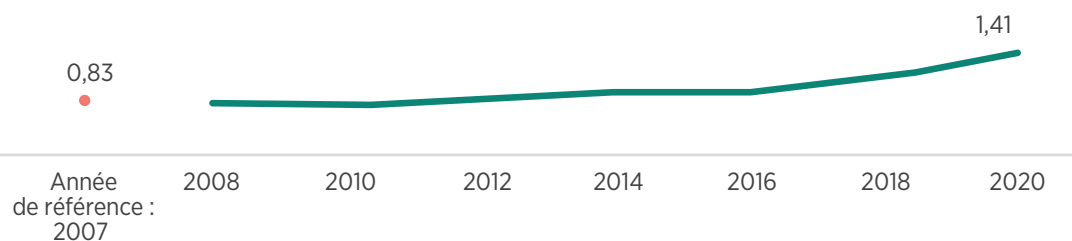
Répartition des cotes de liquidité



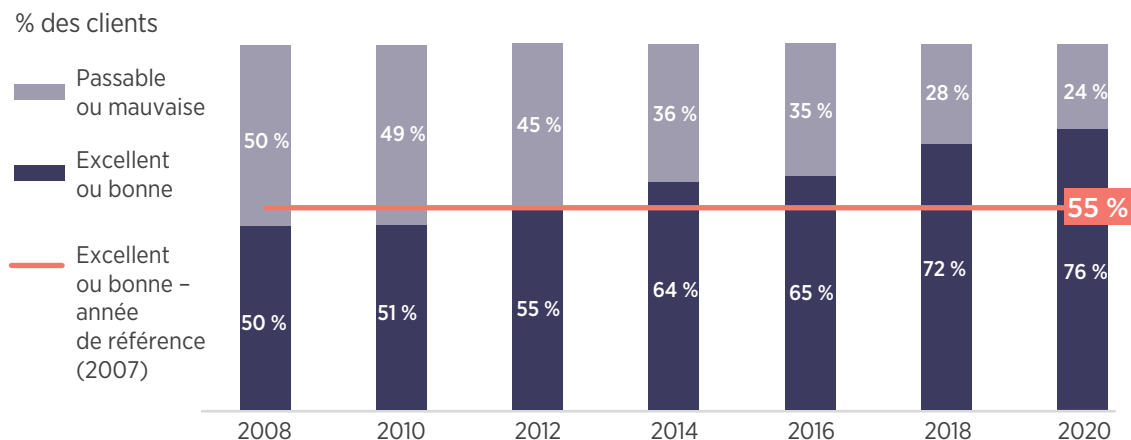
\* Toutes les coopératives libres d'hypothèques ont été retirées.

# PROFIL DE RISQUE DU PORTEFEUILLE

Ratio médian du revenu net et répartition des cotes du revenu net



Répartition des cotes du revenu net



Le ratio médian du revenu net a connu une augmentation de 2007 (0,83) à 2020 (1,41). Les clients dont la cote de revenu net est saine (bon ou excellent) représentaient 76 % du portefeuille en 2020, soit une hausse de 26 points de pourcentage par rapport à 2008.

En 2020, 24 % des clients de l'Agence présentaient un ratio de revenu net passable ou mauvais, comparativement à 50 % en 2008. Le pourcentage dont le ratio est passable a diminué (18 % en 2020, 32 % en 2008), tout comme ceux dont le ratio est mauvais (6 % en 2020, 18 % en 2008).

## État des lieux

### OBJECTIF N° 4

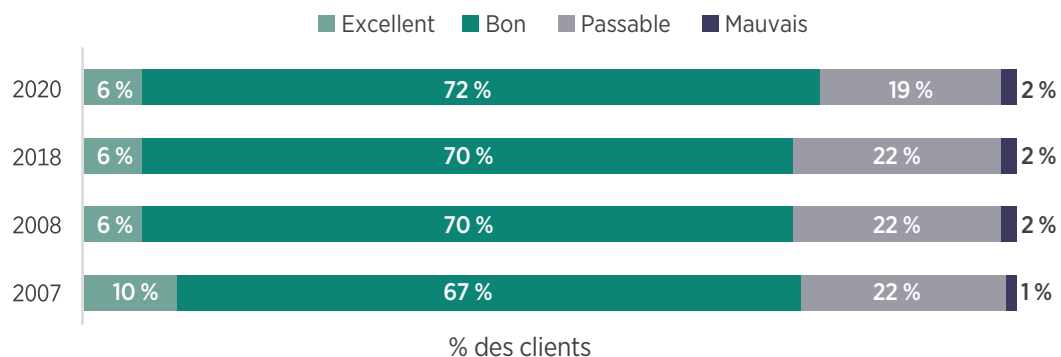
Amélioration de l'état du parc immobilier, comme en témoignent un nombre stable ou croissant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est bonne ou excellente, ainsi qu'un nombre constant de coopératives dont la cote de l'état des lieux est mauvaise

Répartition des cotes relatives à l'état des lieux

	2020	2018	2016	2014	2008	Année de référence : 2007
Cote d'état des lieux bonne ou excellente	375 79 %	392 76 %	441 83 %	446 84 %	392 78 %	383 77 %
Cote d'état des lieux mauvaise	9 2 %	9 2 %	6 1 %	6 1 %	9 1 %	6 1 %

La proportion des coopératives ayant reçu une cote d'état des lieux excellente ou bonne a augmenté en 2020. Même si la part des clients dont la cote d'état des lieux est excellente a baissé de quatre points de pourcentage depuis 2007, la part dont la cote d'état des lieux est bonne a augmenté de cinq points. À 19 %, la proportion des clients ayant obtenu une cote d'état des lieux passable a baissé comparativement aux 13 années précédentes.

### Cote de l'état des lieux



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS



## Objectifs de l'entente

L'entente entre l'Agence et la SCHL établit **trois objectifs principaux** concernant le rendement d'exploitation du portefeuille. Les deux premiers sont axés sur les économies en matière d'exploitation, alors que le troisième porte sur les améliorations de la santé financière, comme en témoigne le financement des réserves de remplacement des immobilisations.

### OBJECTIF N<sup>OS</sup> 1 et 2

1. Utilisation plus efficace de l'aide sous la forme de loyers proportionnés au revenu (LPR) résultant d'économies réalisées en matière d'exploitation
2. Amélioration des pratiques de gestion, comme en témoigne une diminution des arriérés des loyers et des créances irrécouvrables, des pertes d'inoccupation et toute autre mesure pertinente

De 2007 à 2020, on observe une baisse importante à l'échelle du portefeuille quant à la perte de revenu imputable aux arriérés de loyers, aux créances irrécouvrables et à l'inoccupation. La réduction des pertes de revenu suppose une meilleure efficacité d'exploitation. Il en résulte une utilisation plus efficace de l'aide sous la forme de loyers proportionnés au revenu, car la perte de revenu n'a pas à être compensée par une augmentation des loyers.

En plus des pertes imputables aux arriérés, aux créances irrécouvrables et à l'inoccupation, la présente section examine quatre autres indicateurs d'une bonne gestion :

- administrateurs avec arriérés
- assurance
- dépenses d'entretien
- dépense d'immobilisation

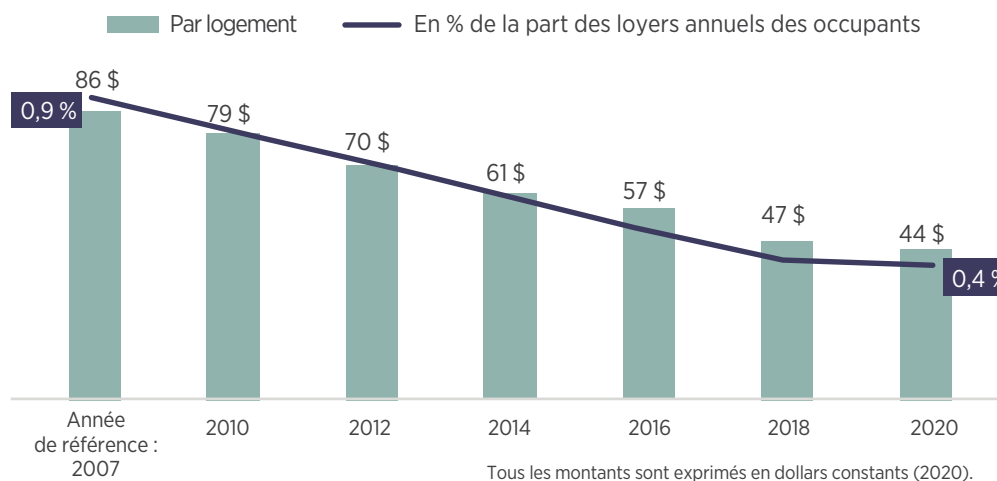


# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

## ⤴ Arriérés et créances irrécouvrables

La médiane combinée des arriérés des occupants et des dépenses pour créances irrécouvrables dans l'ensemble du portefeuille, mesurée en tant que pourcentage du total des loyers des occupants,\* est passée de 0,9 % en 2007 à 0,4 % en 2020 (0,4 % en 2018). Exprimée en dollars, la médiane combinée des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables a diminué de 48 %, passant de 86 \$ par logement (en 2007) à 44 \$ par logement (en 2020).

Médiane des arriérés et des créances irrécouvrables combinés



Les arriérés et les dépenses pour créances irrécouvrables ont diminué considérablement depuis 2007, pour se chiffrer à une médiane de 44 \$ par logement.

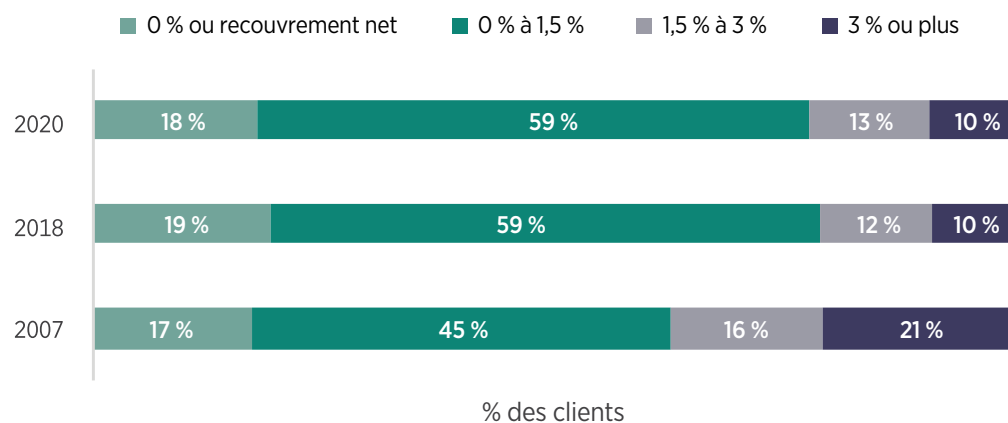
\* La combinaison des arriérés (une mesure du bilan) et des dépenses pour créances irrécouvrables (une mesure dans la déclaration de revenus) permet de normaliser les données dans le cadre de diverses pratiques comptables. Le montant des arriérés est net de toute provision pour créances douteuses. La « part des loyers des occupants » exclut l'aide au loyer proportionnée au revenu, qu'elle soit fournie à l'interne ou qu'elle provienne du gouvernement.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Des résultats nettement supérieurs sont visibles lorsque l'on considère ce qui suit :

- la proportion croissante de clients dont le ratio est de 1,5 % ou moins (77 % des clients en 2020 par rapport à 62 % en 2007);
- le pourcentage décroissant de clients dont les arriérés et les dépenses pour créances irrécouvrables combinés sont de 3 % ou plus (10 % des clients en 2020, en baisse de 11 points par rapport à 2007).

Arriérés et créances irrécouvrables (recouvrement)  
en tant que pourcentage de la part des loyers des occupants

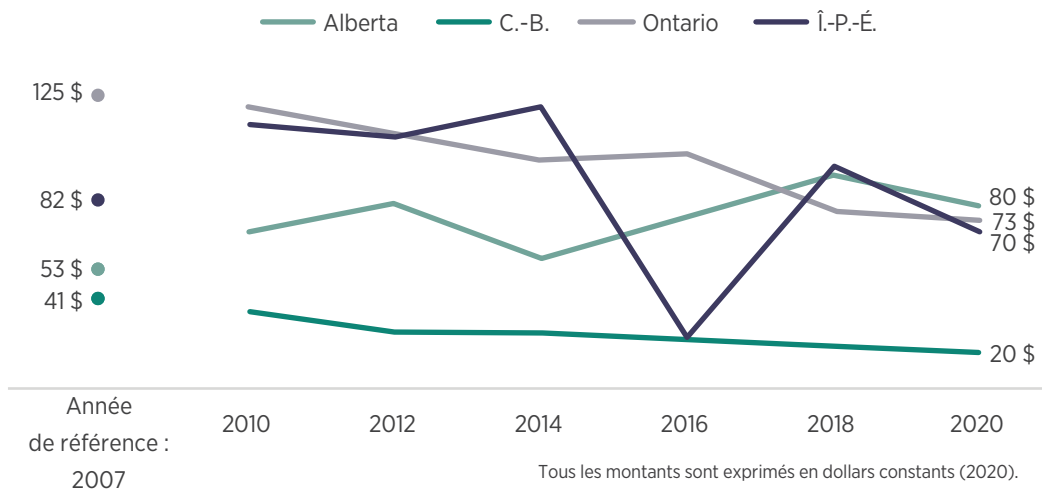


# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Une analyse de la tendance de 2007 à 2020 pour la médiane combinée des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables par province indique une baisse constante pour l'Ontario et la Colombie-Britannique. Étant donné qu'il n'y a que 10 coopératives dans l'ensemble de données de l'Île-du-Prince-Édouard, le rendement médian connaît d'importantes fluctuations. Toutefois, les arriérés et les créances irrécouvrables ont diminué au cours des deux dernières années.

La hausse des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables en Alberta, qui a commencé après 2014, semble désormais se résorber, alors que la province se remet progressivement de son ralentissement économique.

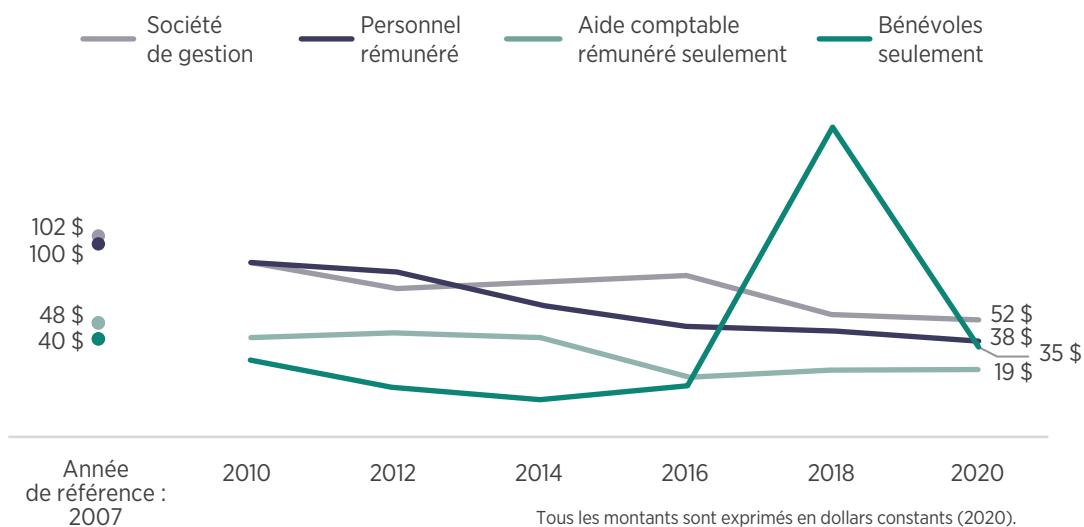
Médiane des arriérés et des créances irrécouvrables  
par logement par province



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

La comparaison des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables combinés, selon le modèle de gestion, montre une baisse continue de la médiane du montant par logement pour les clients ayant recours à des sociétés de gestion ou à du personnel rémunéré. Les coopératives qui ont recours exclusivement à un aide-comptable rémunéré ou qui sont dirigées exclusivement par des bénévoles, représentent 24 % de l'ensemble de données de 2020. Les arriérés et les dépenses pour créances irrécouvrables des coopératives gérées par des bénévoles ont augmenté en 2018. Ces mêmes coopératives ont depuis montré une grande amélioration (ces coopératives étant relativement peu nombreuses, l'effet sur l'ensemble de données est modeste). Depuis 2018, les dépenses pour créances irrécouvrables ont diminué, sauf en Colombie-Britannique, où elles se sont stabilisées au niveau le plus bas de toutes les régions où l'Agence mène ses activités.

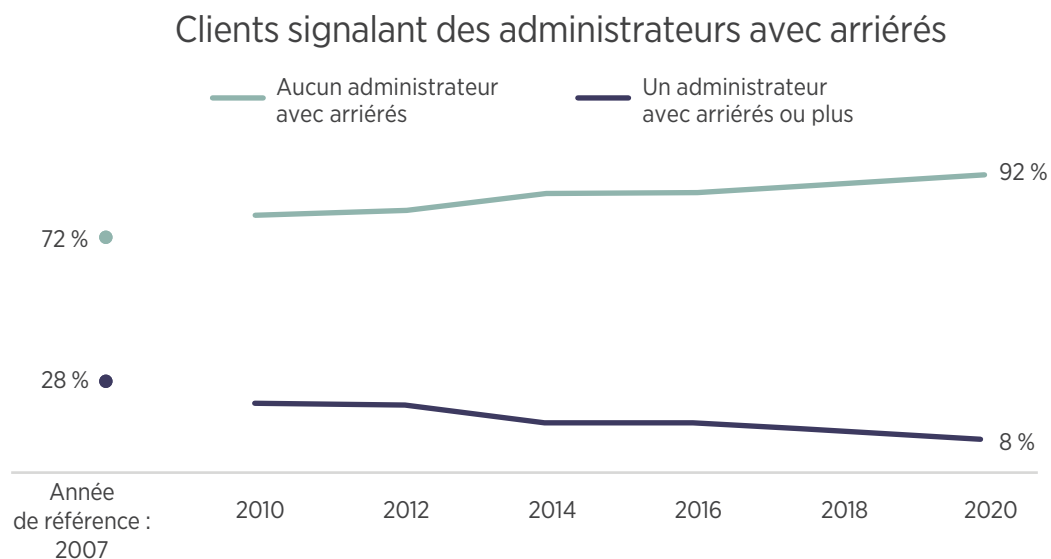
Médiane des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables par logement selon le modèle de gestion



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

## Administrateurs avec arriérés

Au fil du temps, le portefeuille a connu une baisse marquée du nombre de coopératives signalant des administrateurs avec arriérés, ce qui traduit les efforts constants de l'Agence visant à inciter les clients à régler ce problème. Bien que le rythme de l'amélioration ait ralenti, la proportion de clients qui déclarent au moins un administrateur devant 100 \$ ou plus à la fin de l'exercice de la coopérative a chuté de plus de trois quarts pour passer à 8 % en 2020, comparativement à 28 % en 2007 (10 % en 2018).

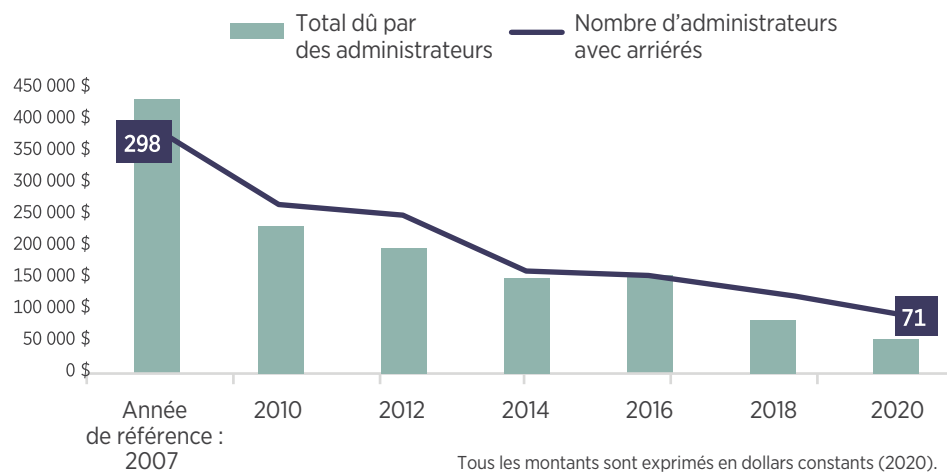


Le pourcentage de clients signalant des administrateurs avec arriérés a chuté de plus de trois quarts depuis 2007.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Le total dû par les administrateurs a baissé de 88 % dans l'ensemble du portefeuille, passant de 430 582 \$ en 2007 à 50 791 \$ en 2020 (80 155 \$ en 2018).

Total dû par des administrateurs et nombre d'administrateurs avec arriérés



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Les coopératives dont certains administrateurs ont des arriérés déclarent des taux généraux d'arriérés et de dépenses pour créances irrécouvrables des membres beaucoup plus élevés que les coopératives dont aucun administrateur n'a d'arriérés (près de quatre fois plus élevés en 2020; plus de trois fois plus élevés en 2007).

## Médiane combinée du taux des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables

	2020	2018	2016	2014	2012	Année de référence : 2007
Ensemble de données complet	0,4 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %
Coopératives avec arriérés des administrateurs	1,4 %	1,5 %	1,7 %	1,1 %	2,0 %	2,0 %
Coopératives sans arriérés des administrateurs	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	0,6 %

Des résultats similaires sont visibles lorsque la médiane du total des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables de 2020 est exprimée en dollars :

- Coopératives avec arriérés des administrateurs : 152 \$ par logement
- Coopératives sans arriérés des administrateurs : 40 \$ par logement.

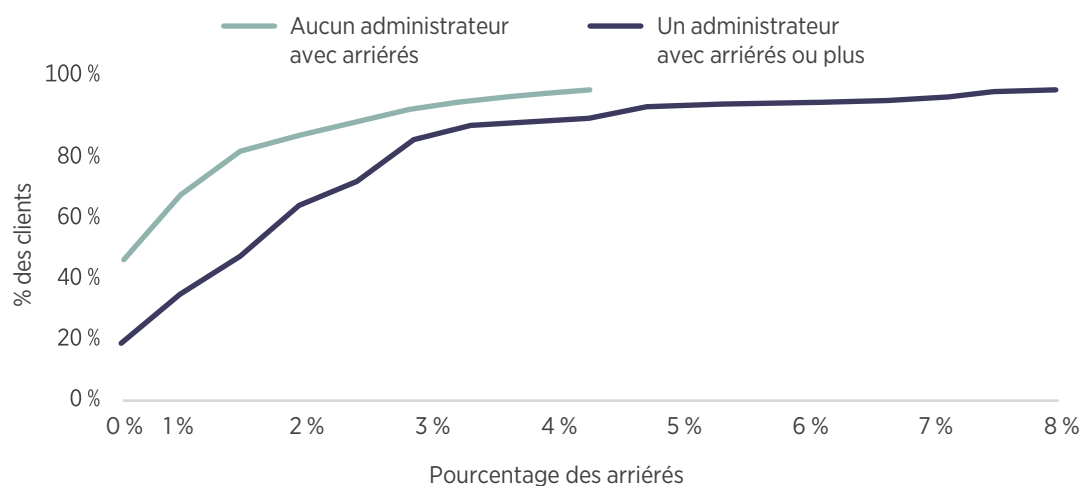
Les coopératives au sein desquelles au moins un des administrateurs a des arriérés déclarent des taux d'arriérés liés aux loyers et de dépenses pour créances irrécouvrables bien plus élevés que les coopératives pour lesquelles aucun administrateur n'a d'arriérés.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Comme le montre le graphique suivant, 42 % des coopératives d'habitation sans arriérés des administrateurs (ligne bleue) affichaient soit des recouvrements nets, soit aucun arriéré des membres ou aucune créance irrécouvrable, comparativement à seulement 17 % des coopératives avec arriérés des administrateurs (ligne orange). De plus, 62,5 % des coopératives sans arriérés des administrateurs affichaient des arriérés des membres et des créances irrécouvrables de moins de 1 % de leurs loyers annuels, comparativement à 32 % seulement des coopératives avec arriérés des administrateurs.

Parmi les coopératives avec arriérés des administrateurs, 16 % affichaient des arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables des membres supérieurs à 3 % des loyers annuels des occupants, et 10,5 % présentaient des taux d'arriérés et des dépenses pour créances irrécouvrables supérieurs à 4,5 %. À titre de comparaison, aucun client dont les administrateurs étaient en règle n'avait de problème d'arriérés de cette gravité.

Arriérés des droits d'occupation pour l'exercice en cours :  
coopératives avec et sans arriérés des administrateurs



L'Agence encourage fortement les clients à adopter des règlements administratifs ou des règles qui interdisent aux membres ayant des arriérés d'occuper un poste d'administrateur. De toute évidence, cette mesure contribue à réduire les arriérés des administrateurs. La discussion elle-même entraîne un changement dans la culture dominante, même si certaines coopératives mettent du temps à gérer le problème au moyen d'un règlement administratif ou de règles.



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

## ⤴ Pertes d'inoccupation

Les pertes d'inoccupation représentent la plus importante source de pertes de revenus des clients de l'Agence. Étant donné que les pertes d'inoccupation élevées épuisent rapidement la stabilité financière d'une coopérative, nous sommes heureux de confirmer que la proportion des clients qui signalent des pertes annuelles de 250 \$ ou plus par logement est en forte baisse depuis 2007. À l'autre bout du spectre, la proportion du portefeuille qui ne présente pas de perte d'inoccupation s'est accrue depuis 2007. Même si cela traduit probablement l'amélioration de la viabilité financière du portefeuille, certaines pertes d'inoccupation sont souhaitables, car une coopérative sans perte pourrait omettre de remettre ses logements en bon état lors des rotations.

Pertes d'inoccupation annuelles

	2020	2018	2016	2014	2012	Année de référence : 2007
Pourcentage de clients n'ayant déclaré aucune perte	28 %	31 %	22 %	23 %	27 %	27 %
Pourcentage de clients ayant déclaré une perte de 250 \$ ou plus par logement	9 %	10 %	12 %	15 %	16 %	18 %

Le nombre de clients de l'Agence qui déclarent des pertes d'inoccupation annuelles de 250 \$ ou plus par logement a baissé de 50 % depuis 2007.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

En chiffres absolus, les pertes totales à l'échelle du portefeuille ont diminué à un rythme constant, en dépit d'une croissance de l'ensemble de données jusqu'en 2016. De 2007 à 2020, les pertes totales déclarées ont diminué de plus de 3,7 M\$ (soit 47 %). Les pertes d'inoccupation par client ont diminué de 41 % entre 2007 et 2020.

## Pertes d'inoccupation annuelles totales dans le portefeuille

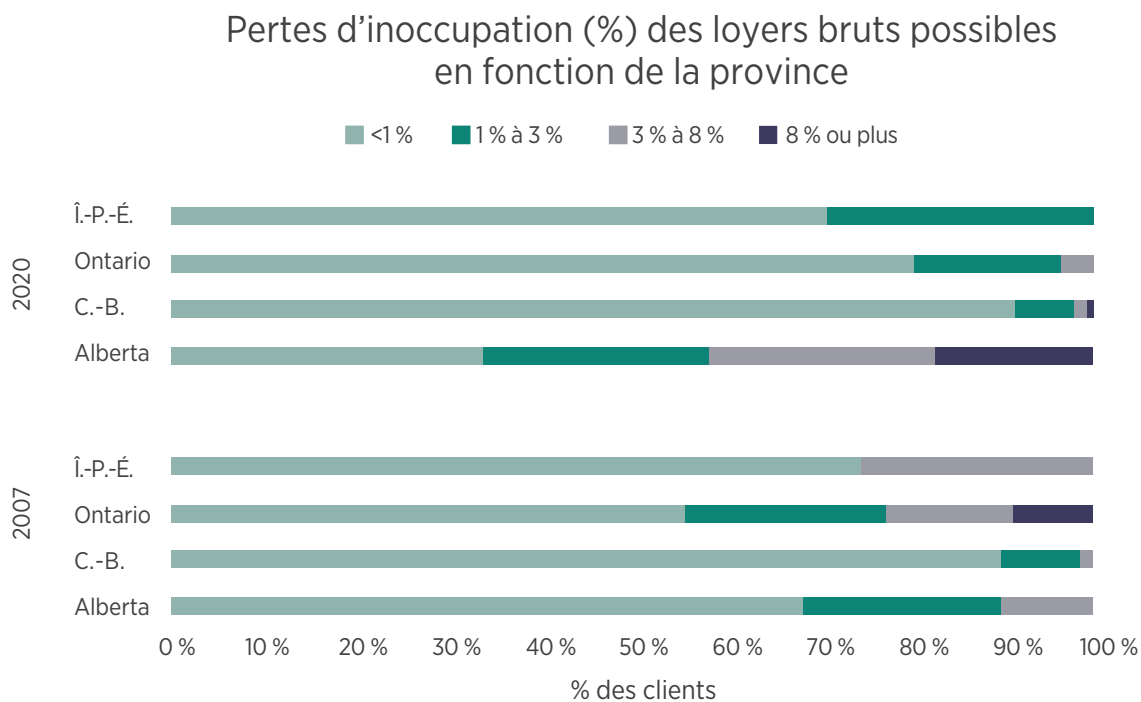
	2020	2018	2016	2014	2012	Année de référence : 2007
<b>Pertes d'inoccupation totales</b>	2 555 833 \$	3 473 141 \$	4 136 209 \$	4 642 349 \$	4 857 034 \$	6 278 657 \$
<b>Nombre total des coopératives</b>	477	517	532	545	541	499
<b>Pertes d'inoccupation totales par coopérative</b>	5 358 \$	6 718 \$	7 775 \$	8 518 \$	8 978 \$	12 582 \$
<b>Nombre total de logements</b>	28 746	31 022	32 292	33 336	33 151	30 612
<b>Pertes d'inoccupation totales par logement</b>	89 \$	112 \$	128 \$	139 \$	147 \$	205 \$

Tous les montants sont exprimés en dollars constants (2020).

La meilleure façon de mesurer les pertes d'inoccupation consiste à les comparer au revenu des loyers bruts possibles (LBP). Depuis 2007, le pourcentage du portefeuille dont les pertes d'inoccupation sont de moins de 1 % des LBP a augmenté (81 % en 2020, 78 % en 2018, 69 % en 2007), et le pourcentage présentant des pertes de 8 % ou plus a connu une hausse importante (2 % en 2020, 3 % en 2018, 5 % en 2007).

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

En examinant les résultats par province, nous constatons la plus grande amélioration en Ontario, où la proportion des coopératives ayant un ratio inférieur à 1 % des LBP a augmenté de sept points de pourcentage, alors que celles ayant un ratio de 3 % ou plus sont passées de 23 % à 3 %. Des améliorations peuvent également être observées en Colombie-Britannique et à l'Île-du-Prince-Édouard selon certains indicateurs. Bien que les conditions du marché aient eu une incidence sur les coopératives de l'Alberta, nous commençons désormais à observer une certaine reprise, même si le rendement de ces clients est encore loin de celui que nous avons connu par le passé lors des périodes de croissance.



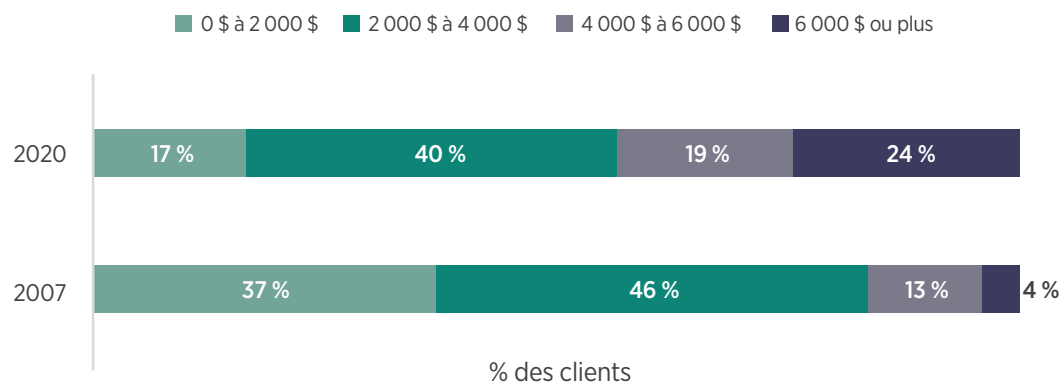
# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

## ⤴ Dépenses d'entretien et de réparations apportées aux bâtiments

Les dépenses relatives à l'entretien ainsi qu'aux réparations apportées aux bâtiments et aux remplacements permettent de donner un aperçu clair du soin apporté par les clients à leur actif principal. En moyenne, les immeubles de nos clients sont maintenant âgés d'environ 40 ans. À cet âge, une augmentation du niveau des dépenses liées aux installations physiques est à la fois attendue et très souhaitable.

En raison d'une modification apportée à la déclaration annuelle de renseignements (DAR) au cours de l'année 2010, les taux de dépenses pour les installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas tout à fait comparables à ceux des années suivantes. Les incidences de ce changement sont examinées à **l'annexe A**. Cependant, la tendance générale indiquée ci-dessous (l'augmentation des dépenses des clients pour leurs installations physiques) est néanmoins considérée comme valide.

### Dépenses annuelles d'entretien et dépenses des immobilisations par logement



Tous les montants sont exprimés en dollars constants (2020).

Le pourcentage des clients de l'Agence au plus faible niveau de dépense (soit moins de 2 000 \$ par logement par année) continue de baisser (17 % en 2020, 21 % en 2018, 40 % en 2007), alors que le pourcentage des clients effectuant des dépenses plus élevées (soit 4 000 \$ ou plus) a presque triplé depuis 2007.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Quatre-vingt-dix-huit pour cent des coopératives sans sauvetage financier ont déclaré des réserves de remplacement entièrement financées en 2020.

## Réserves entièrement financées

### OBJECTIF N° 3

Amélioration de la santé financière, comme en témoigne une proportion accrue de coopératives dont la réserve de remplacement est entièrement financée

Dans le cas d'une réserve entièrement financée (ce sur quoi cet indicateur est axé), l'ensemble du passif de réserve est garanti par des fonds ou des investissements. Un défaut de financement intégral de la réserve met en lumière une capacité financière limitée qui découle généralement d'une accumulation de pertes d'exploitation, bien que des financements liés aux installations physiques non financés par des prêts, ou des arriérés de loyer excessifs, puissent parfois en être la cause.

	Clients disposant d'une réserve de remplacement des immobilisations entièrement financée		Taux de financement médian en cas de réserves partiellement financées	
	2020	2007	2020	2007
Tous les clients dans l'ensemble de données	96 %	91 %	85 %	63 %
Clients ne disposant pas d'un sauvetage financier	98 %	92 %	90 %	66 %
Clients disposant d'un sauvetage financier	88 %	88 %	84 %	40 %

Quatre-vingt-seize pour cent des clients de l'Agence dans l'ensemble des données disposaient de réserves entièrement financées en 2020, en hausse par rapport aux niveaux de 2018 et supérieurs à ceux de 2007 (91 %). Quatre-vingt-dix-huit pour cent des coopératives sans sauvetage financier ont déclaré des réserves entièrement financées en 2020, soit 2 % de plus qu'en 2018 et en hausse par rapport à 92 % en 2007. Les réserves des coopératives bénéficiant d'un sauvetage financier étaient tout aussi susceptibles d'être sous-financées en 2020 qu'en 2007, mais dans ce cas, le sous-financement est considérablement moins difficile

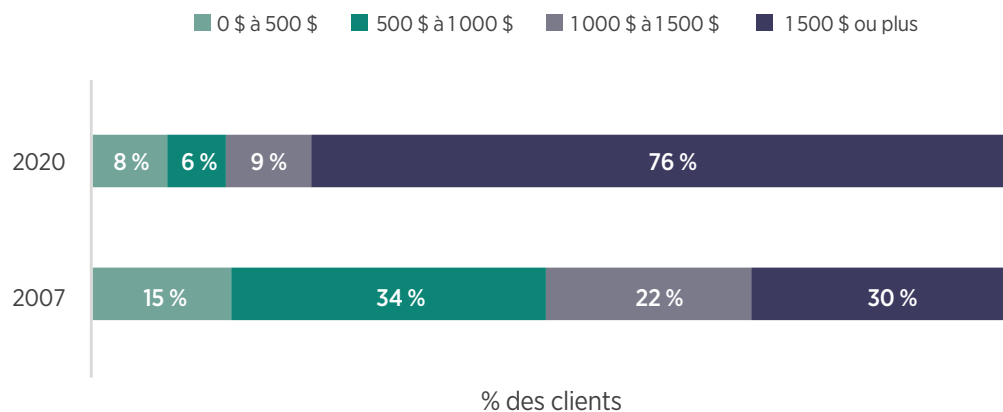
# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

à surmonter. Il convient de noter que lorsqu'une coopérative fait l'objet d'un sauvetage financier, celle-ci doit concentrer ses ressources soit sur la remise à neuf de son immeuble, soit sur le remboursement de son prêt de sauvetage financier, ce qui limite fortement ses possibilités quant à la résolution du problème de sous-financement de sa réserve.

## Contributions aux réserves et aux soldes de réserve

En réaction au vieillissement de leurs propriétés et aux conseils persistants de l'Agence, nos clients n'ont cessé d'augmenter leurs contributions à leurs réserves de remplacement des immobilisations. Une comparaison des ensembles de données complets de 2007 et de 2020 révèle que les contributions annuelles médianes par unité, y compris les contributions supplémentaires provenant des excédents d'exploitation, ont presque triplé, passant de 1 026 \$ par logement à 3 052 \$ (2 256 \$ : en 2018).

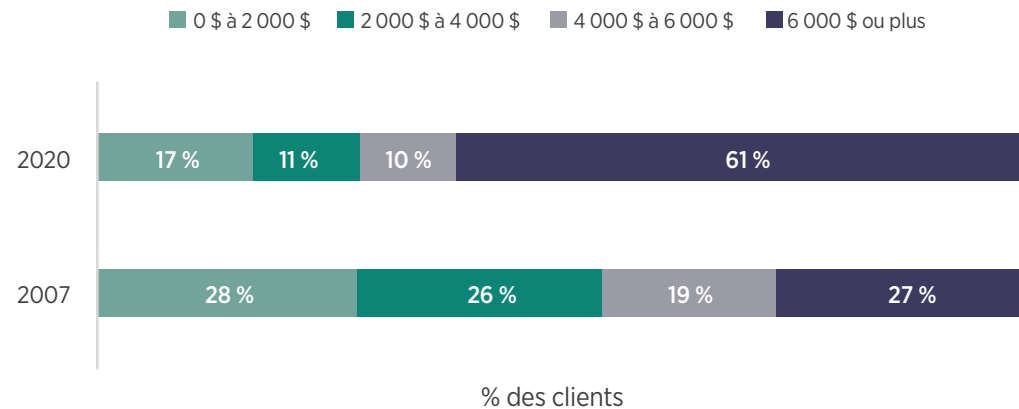
Contribution annuelle par logement à la réserve de remplacement des immobilisations



# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

Les soldes de la réserve par logement ont augmenté également, la proportion des clients détenant un solde de 6 000 \$ ou plus par logement plus que doublé par rapport à son niveau de 2007. Le solde médian par logement est en hausse de 24 % par rapport à 2018 et de 48 points par rapport à 2007 (7 936 \$ en 2020, 5 470 \$ en 2018, 3 754 \$ en 2007). Il est possible que certains soldes de réserves aient augmenté en 2020 en raison d'interruptions ou de restrictions dans le secteur du bâtiment en contexte de pandémie.

Solde par logement des réserves de remplacement des immobilisations



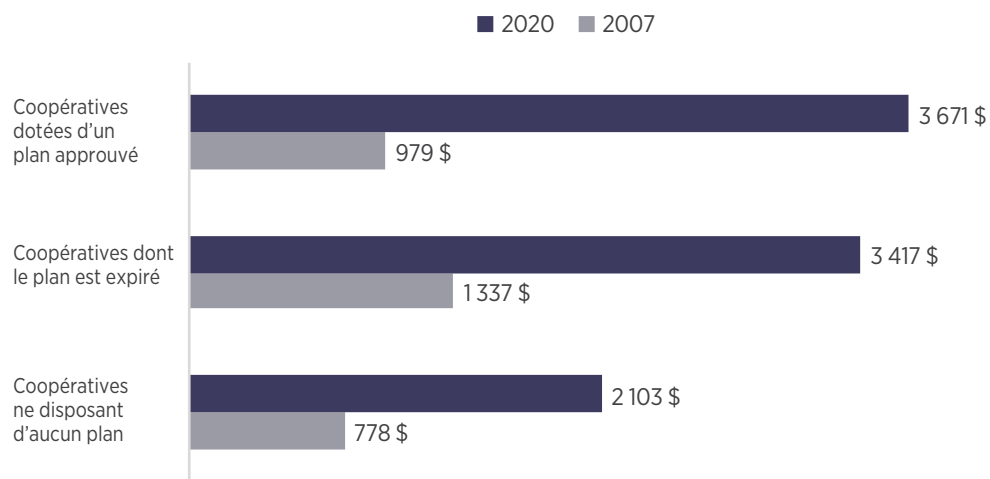
Les soldes par logement et les contributions annuelles aux réserves de remplacement des immobilisations affichent une augmentation marquée dans le portefeuille de l'Agence depuis 2007.

# RENDEMENT D'EXPLOITATION DES CLIENTS

## Plans des immobilisations

Il existe une forte corrélation entre les contributions supérieures à la réserve de remplacement des immobilisations et l'existence de plans relatifs à la réserve de remplacement des immobilisations. Comme il est indiqué ici, le taux médian de contribution à la réserve est considérablement plus faible parmi les clients qui ne sont pas dotés de plan de réserve de remplacement des immobilisations. Étonnamment, les coopératives ont tendance à continuer de verser des contributions plus élevées une fois qu'un plan a été mis en place, même lorsque ce même plan approuvé arrive à échéance et qu'il n'a pas été actualisé, à notre connaissance.

Plans d'immobilisations et contributions à la réserve



Tous les montants sont exprimés en dollars constants (2020).



# REGARD VERS 2020



# REGARD VERS 2020

Malgré les défis que représente la pandémie de COVID-19, l'examen bisannuel du portefeuille 2020 montre que la santé financière et le rendement du portefeuille continuent de s'améliorer, comme c'est le cas depuis que l'Agence a commencé à assumer la responsabilité de sa surveillance. Étant donné que 77 % des accords d'exploitation du portefeuille arrivent à échéance d'ici 2023, la SCHL peut être assurée que nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir afin que nos clients puissent assainir leurs finances et acquérir de solides pratiques opérationnelles. Bien que nos responsabilités en tant qu'administrateurs du programme de soutien au loyer (IFLC-2) soient plus

limitées que celles que nous avons à l'égard des programmes existants, veiller à ce que les coopératives maintiennent leurs immeubles en bon état demeure un aspect lié à la conformité des services aux clients que nous continuerons de surveiller.

Comme par le passé, nous encouragerons nos clients à établir leurs loyers à un niveau suffisant pour payer leurs factures à échéance et permettre le versement de contributions adéquates à leurs réserves de remplacement des immobilisations. Nous nous assurerons que les coopératives comprennent ce qu'est une contribution adéquate en incitant chacune d'elle à promouvoir l'élaboration d'un plan de remplacement des immobilisations soutenu par une évaluation à jour de l'état des bâtiments. En prévision de l'arrivée à échéance de leurs accords, l'Agence encourage les clients restants qui ont encore besoin de nouveaux financements à solliciter l'aide d'un organisme du secteur adéquat ou d'un autre tiers et elle appuie ce processus, au besoin.

Les clients qui passent au programme de soutien au loyer reçoivent gratuitement l'ensemble des rapports que comporte le service de bilan de santé annuel de l'Agence. Afin d'éclairer des décisions fondées sur des faits, ce service permet aux coopératives



## REGARD VERS 2020

d'accéder à des rapports sur leur niveau de risque et sur la conformité au programme, ainsi qu'à un rapport comparatif sur le rendement, en plus de données financières en langage simple qui reformulent le rapport financier en des termes plus faciles à comprendre pour les membres.

Les clients bénéficiant du programme de soutien au loyer pourront accéder sous peu à un outil d'auto-évaluation en ligne lié au cadre d'un plan d'action. L'outil permettra aux coopératives d'évaluer les domaines dans lesquels leurs opérations ont besoin d'être renforcées et de parcourir en toute facilité le processus de création d'un plan d'action prenant en compte les résultats de leur auto-évaluation. Le système les encouragera à évaluer leurs progrès tous les ans et à mettre le plan à jour au bout de trois ans. À terme, l'outil sera mis à la disposition de tous les clients de l'Agence. Nous continuerons d'utiliser de multiples médias, y compris les médias sociaux et d'autres outils de communication, afin d'inspirer nos clients et de les guider vers les sources de renseignements qui les aideront à atteindre un meilleur rendement.

L'Agence prévoit de poursuivre son travail avec des partenaires d'habitation gouvernementaux et non gouvernementaux afin de permettre à ses clients de fournir des logements de qualité à des personnes aux revenus divers. Lorsque les accords d'exploitation arriveront à échéance, nous ferons de notre mieux pour nous assurer que les coopératives puissent bénéficier pleinement de l'IFLC-2 de la SCHL et profitent de la transition la plus harmonieuse possible vers le nouveau programme. Nous sommes également impatients de travailler avec les coopératives d'habitation qui se sont inscrites à l'initiative de soutien au loyer temporaire et qui ont la possibilité de fournir un soutien au loyer à plus long terme dans le cadre du programme IFLC-2.

Enfin, nous poursuivrons notre collaboration avec le Centre de transformation du logement communautaire, en partageant notre expertise avec nos partenaires du secteur et en nous assurant qu'une aide technique est disponible pour nos clients. Ensemble, nous ferons notre part pour nous assurer que tous les Canadiens, peu importe leur revenu, ont accès au type de logement qui répond à leurs besoins et dont le loyer est abordable.

# ANNEXES



# Annexe A : Données techniques

## Ensemble de données de 2020

- Les données du présent rapport sont tirées des Déclarations annuelles de renseignements (DAR) reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2021 pour les exercices financiers ayant pris fin entre août 2019 et juillet 2020. Les ensembles de données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes.
- Les données ont été organisées par coopérative et par « année d'enquête », c'est-à-dire un seul exercice financier se terminant au cours de la période indiquée ci-dessus.
- Des valeurs statiques, comme la province, ont été liées aux coopératives et assemblées dans un tableau des coopératives.
- Les attributs qui peuvent varier, comme le modèle de gestion, ont été attribués en fonction de l'année d'étude.
- En date du 31 décembre 2020, l'Agence comptait 499 coopératives clients. Ensemble, ces clients possédaient 26 064 logements régis par des accords avec la SCHL.

## Ensembles de données des années précédentes

Les ensembles de données des années d'enquête précédentes ont été modifiés pour tenir compte des DAR arrivées en retard 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 de 2020 et de 2007 ont 427 coopératives en commun. 97 coopératives figurent uniquement dans l'ensemble de données de 2007 et 75 seulement dans l'ensemble de données de 2020.

Composition des ensembles de données aux fins de comparaison avec les années précédentes

Année	Nombre total des clients	Nombre total des logements
2020	484	28 835
2019	515	30 585
2018	524	31 172
2017	530	31 676
2016	539	32 442
2015	555	33 756
2014	552	33 516
2013	550	33 561
2012	548	33 331
2011	536	32 882
2010	529	32 423
2009	522	31 668
2008*	516	31 213
2007	505	30 783

\*Année de référence aux fins de conformité.

## Annexe A : Données techniques

### Programmes de subventions majorées

Les cotes de risque des coopératives exploitées aux termes d'un programme de subventions majorées (Autochtones en milieu urbain et SBL Î-P-É) ne sont pas pertinentes aux fins de ce rapport en raison du modèle économique de ces programmes. Elles sont donc exclues des ensembles de données lorsque les analyses font intervenir des cotes de risque ainsi que certaines des analyses liées aux pertes d'inoccupation.

### Montants en dollars constants

Les montants en dollars des années précédentes ont été indexés à leur valeur de 2020 (dollars constants) au moyen du taux de variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada (indice d'ensemble, non désaisonnalisé), tel que publié par Statistique Canada. En ce qui concerne les valeurs liées à des clients précis, nous avons calculé le taux de variation en comparant l'IPC du mois au cours duquel l'exercice financier de la coopérative s'est terminé à l'IPC du même mois des années suivantes. Les calculs des chiffres utilisés à l'échelle du portefeuille, comme les médianes, étaient fondés sur le montant indexé de chaque coopérative.

### Mesure des investissements dans les installations physiques

En raison d'une modification apportée à la DAR au cours de l'année 2010, les données sur les dépenses pour installations physiques de 2007 à 2010 ne sont pas tout à fait comparables aux ensembles de données des années suivantes. Avant que cette modification n'ait eu lieu, il était impossible d'isoler les renseignements sur les ajouts aux immobilisations d'un client. Ainsi, les réparations et remplacements immobilisés et amortis au fil du temps dans les coûts d'exploitation sont exclus des données sur les investissements dans les installations physiques présentées pour les périodes antérieures à 2010. Pour comprendre l'incidence qu'a eue l'inclusion des réparations apportées aux immeubles 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 dépensé.

## Annexe A : Données techniques

### Influence des ajouts aux immobilisations

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	87/484 18 %	110/515 21 %	121/524 23 %	78/531 15 %	62/539 12 %	52/555 9 %
Ajout par logement le plus important	39 671 \$	49 707 \$	126 446 \$	266 147 \$	41 868 \$	23 407 \$
Dépenses par logement pour les installations physiques pour l'ensemble de données	5 376 \$	5 091 \$	5 201 \$	4 348 \$	3 993 \$	3 711 \$
Ajout aux immobilisations par logement pour l'ensemble de données	1 403 \$	1 287 \$	1 847 \$	1 126 \$	894 \$	545 \$
Ajout aux immobilisations en pourcentage des dépenses pour les installations physiques	26 %	25 %	36 %	26 %	22 %	15 %
Dépenses médianes par logement, avec ajouts aux immobilisations	3 431 \$	3 574 \$	3 196 \$	2 999 \$	2 941 \$	2 758 \$
Dépenses médianes par logement, sans ajouts aux immobilisations	3 027 \$	3 020 \$	2 759 \$	2 732 \$	2 701 \$	2 654 \$

	2014	2013	2012	2011	2010
Clients ayant déclaré des ajouts aux immobilisations	36/552 7 %	41/550 7 %	40/548 7 %	41/536 8 %	23/529 4 %
Ajout par logement le plus important	12 366 \$	28 285 \$	44 940 \$	26 296 \$	41 261 \$
Dépenses par logement pour les installations physiques pour l'ensemble de données	3 211 \$	3 428 \$	3 336 \$	3 160 \$	3 290 \$
Ajout aux immobilisations par logement pour l'ensemble de données	154 \$	341 \$	373 \$	226 \$	225 \$
Ajout aux immobilisations en pourcentage des dépenses pour les installations physiques	5 %	10 %	11 %	7 %	7 %
Dépenses médianes par logement, avec ajouts aux immobilisations	2 623 \$	2 606 \$	2 545 \$	2 499 \$	2 452 \$
Dépenses médianes par logement, sans ajouts aux immobilisations	2 528 \$	2 537 \$	2 467 \$	2 386 \$	2 423 \$

Remarque : Les montants en dollars ont été indexés en dollars constants pour l'année 2021.

## Annexe A : Données techniques

Bien que seule une 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 le portefeuille en ce qui concerne les installations physiques.

Nous avons ensuite examiné la répartition des clients en 2020 dans l'ensemble de données selon les taux de dépenses par logement, avec et sans ajout aux immobilisations, et nous avons comparé ces données aux taux de dépenses de 2007.

Si l'on exclut les ajouts aux immobilisations, la proportion de clients dans la base de données qui ont dépensé plus de 4 000 \$ par année par logement, en dollars constants, pour l'entretien et les réparations des bâtiments, est passée de 17 % à 32 % entre 2007 et 2020. La proportion de clients qui dépensent moins de 2 000 \$ est passée de 34 % à 22 %.

Répartition des clients dans l'ensemble de données en fonction des dépenses d'entretien et de réparation des bâtiments, par logement et par an

	De 0 \$ à 2 000 \$	De 2 000 \$ à 4 000 \$	De 4 000 \$ à 6 000 \$	6 000 \$ ou plus
L'année 2020 avec ajouts aux immobilisations	18 %	41 %	19 %	21 %
L'année 2020 sans ajout aux immobilisations	22 %	46 %	18 %	14 %
L'année 2007 sans ajout aux immobilisations	34 %	49 %	12 %	5 %



## Annexe B : Définitions relatives à la non-conformité

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

### **Violation**

Manquement à la conformité ayant une incidence sur la viabilité de la coopérative à court terme ou qui pourrait entraîner une utilisation abusive ou perçue comme étant abusive des fonds publics consacrés au programme.

### **Écart important à la conformité**

Manquement à la conformité qui ne menace pas la viabilité de la coopérative à court terme, mais qui, s'il n'est pas résolu, pourrait avoir une incidence à long terme; le manquement à la conformité n'entraîne pas d'utilisation abusive ou perçue comme étant abusive des fonds publics consacrés au programme.

### **Léger écart à la conformité**

Écart par rapport à l'accord d'exploitation ou aux lignes directrices du programme, n'ayant pas d'incidence sur la viabilité à court ou à long terme de la coopérative et qui n'entraîne pas l'utilisation abusive ou perçue comme étant abusive des fonds publics consacrés au programme.

## Annexe C : Cotes de risque composite

### Définitions

#### Faible

La coopérative d'habitation est saine et bien gérée. Grâce à son excellent état physique, à son plan de remplacement des immobilisations, à ses revenus et à ses réserves cumulés, 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 un contexte économique difficile. Si elle continue d'être bien gérée, la coopérative devrait être en mesure de financer les réparations et les remplacements nécessaires et de s'acquitter de toute obligation financière dans un avenir prévisible sans avoir recours à un soutien externe.

#### Modéré

La coopérative d'habitation est saine et généralement bien gérée. La coopérative a accès à des liquidités adéquates et peut contribuer à sa réserve de remplacement à même ses revenus, après avoir réglé le service

de sa dette et toutes les autres charges d'exploitation normales. Son état physique est bon ou s'est amélioré. Elle ne présente aucun indicateur de risque élevé. Sa situation financière et son état physique devraient demeurer sains, pourvu qu'elle continue à être bien gérée et que le contexte économique ou la conjoncture du marché ne connaissent pas de détérioration importante. Elle ne nécessite ni soutien ni intervention externe.

#### Supérieur à la moyenne

La coopérative est aux prises avec des problèmes qui signalent des difficultés financières émergentes ou éventuelles. La coopérative se trouve dans l'une ou plusieurs des situations suivantes : son état physique est passable, sans être mauvais; ses revenus suffisent à régler les charges courantes, mais ne permettent pas de verser une contribution appropriée à la réserve de remplacement; l'ensemble de ses revenus cumulés et de sa réserve de remplacement est faible, et elle a un accès restreint à

d'autres liquidités, telles que les parts ou les dépôts des membres; ses pertes d'inoccupation ou ses arriérés de loyers sont considérablement plus élevés que la médiane de ces indicateurs pour les coopératives analogues. Elle ne présente aucun indicateur de risque important, mais elle pourrait éprouver des difficultés à financer les réparations ou à s'acquitter de ses obligations dans l'avenir, en particulier en cas de faiblesse ou de détérioration du marché. Elle a besoin d'une gestion très efficace et doit continuellement faire l'objet d'un certain niveau de soutien.

#### Élevé

La coopérative éprouve des difficultés financières ou fait l'objet d'une mauvaise gestion. La coopérative se trouve dans l'une ou plusieurs des situations suivantes : ses revenus ne suffisent pas pour s'acquitter du service de la dette et des charges courantes, avant la contribution à la réserve de remplacement; elle a des déficits d'exploitation cumulés, une réserve de remplacement faible ou

## Annexe C : Cotes de risque composite

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 loyers sont inhabituellement importants; elle doit effectuer des réparations urgentes ou importantes qu'elle n'est pas en mesure de financer; elle accuse des retards de paiement de ses emprunts hypothécaires ou de ses taxes foncières; elle a subi une perte importante d'actifs à la suite d'un incendie ou d'une malversation, et sa protection d'assurance était insuffisante; ou sa gouvernance est déficiente. Sans une intervention et un soutien continu, la coopérative s'expose à un risque de faillite.

### Changements apportés au modèle d'évaluation des risques

Dans cet examen, les cotes des années antérieures ont été adaptées au besoin pour prendre en compte les changements suivants apportés au modèle d'évaluation des risques en 2010. Cette année-là, nous avons effectué ce qui suit :

- augmentation des combinaisons de cotes d'indicateurs avancés qui renvoient une cote de risque composite faible;
- augmentation des seuils utilisés aux fins d'établissement des cotes des indicateurs de revenu net;
- modification de la formule de l'indicateur de revenu net pour utiliser la valeur de remplacement assurée la plus élevée déclarée par la coopérative ou la valeur de remplacement médiane régionale, adaptée en fonction de la taille de la coopérative.



## Annexe D : Données sur le rendement médian

### Inoccupations

	Pertes d'inoccupation exprimées en pourcentage des loyers bruts possibles		Pertes d'inoccupation par logement et par an	
	2020	2007	2020	2007
<b>Ensemble de données complet</b>	0,3 %	0,4 %	33 \$	40 \$
<b>Programme</b>				
Art. 27 à 61	0,2 %	0,1 %	18 \$	16 \$
Art. 95	0,2 %	0,3 %	28 \$	35 \$
PHI	0,3 %	0,7 %	42 \$	83 \$
Plus d'un programme	1,6 %	1,0 %	159 \$	148 \$
Autre	—	—	—	—
<b>Province</b>				
Colombie-Britannique	0,1 %	0,2 %	16 \$	18 \$
Alberta	1,5 %	0,3 %	192 \$	33 \$
Ontario	0,3 %	0,7 %	42 \$	81 \$
Île-du-Prince-Édouard	0,4 %	0,2 %	39 \$	16 \$
<b>Modèle de gestion</b>				
Société de gestion	0,3 %	0,5 %	43 \$	55 \$
Personnel rémunéré	0,2 %	0,4 %	24 \$	40 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,1 %	0,2 %	10 \$	25 \$
Bénévoles seulement	0,2 %	0,0 %	9 \$	0 \$
<b>État du sauvetage financier</b>				
Clients dotés d'un sauvetage financier	0,6 %	1,5 %	75 \$	169 \$
Clients sans sauvetage financier	0,2 %	0,3 %	28 \$	31 \$

Remarque : Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.

## Annexe D : Données sur le rendement médian

### Arriérés de loyer et frais d'administration

	Ratio des arriérés et des créances irrécouvrables combinés et de la part des loyers annuels des occupants		Frais d'administration annuels par logement et par an	
	2020	2007	2020	2007
<b>Ensemble de données complet</b>	0,4 %	0,9 %	917 \$	713 \$
<b>Programme</b>				
Art. 27 à 61	1,0 %	0,8 %	1 081 \$	613 \$
Art. 95	0,3 %	0,7 %	866 \$	696 \$
PHI	0,7 %	1,2 %	929 \$	724 \$
Plus d'un programme	0,8 %	1,4 %	1 423 \$	1 205 \$
Autre	3,9 %	8,4 %	1 477 \$	1 185 \$
<b>Province</b>				
Colombie-Britannique	0,2 %	0,4 %	628 \$	469 \$
Alberta	0,8 %	0,7 %	753 \$	441 \$
Ontario	0,7 %	1,4 %	1 107 \$	950 \$
Île-du-Prince-Édouard	0,8 %	1,2 %	716 \$	800 \$
<b>Modèle de gestion</b>				
Société de gestion	0,5 %	1,0 %	929 \$	646 \$
Personnel rémunéré	0,4 %	1,0 %	1 087 \$	977 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	0,2 %	0,5 %	329 \$	362 \$
Bénévoles seulement	0,4 %	0,5 %	83 \$	134 \$
<b>État du sauvetage financier</b>				
Clients dotés d'un sauvetage financier	1,0 %	1,6 %	990 \$	809 \$
Clients sans sauvetage financier	0,4 %	0,8 %	891 \$	693 \$

Remarque : Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.

## Annexe D : Données sur le rendement médian

### Installations physiques

	Dépenses par logement et par an relatives à l'entretien ainsi qu'aux réparations apportées aux bâtiments et au remplacement des immobilisations		Solde par logement et par an des réserves de remplacement des immobilisations		Contributions par logement et par an à la réserve de remplacement des immobilisations	
	2020	2007	2020	2007	2020	2007
<b>Ensemble de données complet</b>	3 628 \$	2 371 \$	7 936 \$	3 754 \$	3 052 \$	1 026 \$
<b>Programme</b>						
Art. 27 à 61	3 271 \$	2 236 \$	6 201 \$	3 981 \$	2 267 \$	1 163 \$
Art. 95	3 854 \$	2 405 \$	9 331 \$	4 180 \$	3 757 \$	1 333 \$
PHI	3 145 \$	2 158 \$	4 637 \$	2 564 \$	1 931 \$	611 \$
Plus d'un programme	5 521 \$	3 137 \$	8 445 \$	3 183 \$	2 250 \$	1 062 \$
Autre	8 894 \$	3 563 \$	28 218 \$	3 210 \$	3 916 \$	561 \$
<b>Province</b>						
Colombie-Britannique	3 596 \$	2 168 \$	9 335 \$	3 816 \$	3 564 \$	1 168 \$
Alberta	4 050 \$	1 842 \$	6 112 \$	2 666 \$	3 000 \$	810 \$
Ontario	3 535 \$	2 601 \$	6 717 \$	4 006 \$	2 484 \$	1 034 \$
Île-du-Prince-Édouard	2 698 \$	2 162 \$	9 863 \$	1 076 \$	1 091 \$	510 \$
<b>Modèle de gestion</b>						
Société de gestion	3 587 \$	2 380 \$	7 582 \$	3 364 \$	2 980 \$	989 \$
Personnel rémunéré	4 051 \$	2 614 \$	8 520 \$	3 938 \$	3 220 \$	1 015 \$
Aide-comptable rémunéré seulement	2 937 \$	2 064 \$	8 447 \$	3 481 \$	3 516 \$	1 195 \$
Bénévoles seulement	3 062 \$	1 805 \$	3 887 \$	4 351 \$	1 763 \$	1 021 \$
<b>État du sauvetage financier</b>						
Clients dotés d'un sauvetage financier	2 844 \$	2 064 \$	2 785 \$	959 \$	1 312 \$	584 \$
Clients sans sauvetage financier	3 959 \$	2 462 \$	8 579 \$	4 059 \$	3 415 \$	1 168 \$

Remarque : Les changements au fil du temps sont attribuables à des changements dans l'ensemble de données et à l'évolution des clients individuels au sein du portefeuille.

