



Q&R

Questions et réponses sur l'évaluation annuelle des risques

Qu'est-ce que l'évaluation des risques?

L'évaluation des risques est une technique que l'Agence des coopératives d'habitation emploie pour apprécier le degré de stabilité de votre coopérative. Cela permet de déterminer votre stabilité financière et de nous aider à évaluer la capacité de votre coopérative à payer ses factures ainsi qu'à offrir des logements de bonne qualité maintenant et dans un avenir prévisible. Le résultat final du processus d'évaluation des risques de l'Agence est l'attribution d'une cote de risque composite à chaque coopérative.

Aussi importante soit-elle, l'évaluation des risques ne révèle pas toute la vérité sur votre coopérative. Cela ne fait pas état de la richesse de votre activité sociale ni de la richesse de votre vie communautaire. Cette technique ne pose pas un jugement définitif sur la qualité de votre gestion ou de votre gouvernance ni sur le respect des ententes que votre coopérative a conclues avec la SCHL. La conformité fait l'objet d'un autre rapport.

En quoi l'évaluation des risques aide-t-elle ma coopérative?

Grâce à la cote de risque composite, votre coopérative obtient la reconnaissance qu'elle mérite lorsqu'elle fonctionne bien. L'Agence espère qu'une cote Faible ou Modérée encouragera les coopératives les mieux exploitées à poursuivre dans cette voie et même à s'améliorer davantage. À tout le moins, une cote de risque Supérieure à la moyenne est un signal d'avertissement indiquant que la situation de la coopérative n'est pas aussi bonne qu'elle devrait l'être. En attribuant une telle cote à une coopérative, nous espérons aider son conseil à prendre conscience des problèmes qui se

pointent. La coopérative devra peut-être apporter des correctifs avec le soutien de l'Agence et, peut-être, de la FHCC ou d'une fédération locale. Ou encore, elle peut manœuvrer avec attention pendant une période de faiblesse des marchés ou de rénovations.

Notre évaluation des risques peut également relever des indicateurs d'alerte qui confirment l'existence de difficultés plus graves. Une cote Élevée signifie que la coopérative doit s'attaquer sans délai à ses problèmes si elle veut poursuivre ses activités à long terme.

L'évaluation des risques de l'Agence démontre également l'évolution quant à l'état de santé de la coopérative avec le temps et ce qui adviendra si la tendance se maintient. Cette information permettra aux coopératives d'avoir un portrait global de la situation plutôt qu'un simple aperçu.

De quelle façon l'Agence a-t-elle établi ma cote de risque composite?

L'Agence a employé plusieurs outils pour établir votre cote de risque composite.

1. Déclaration annuelle de renseignements (DAR)

Votre vérificateur a déposé la DAR de votre coopérative sur Internet; cette information est extraite de vos derniers états financiers annuels et d'autres documents. L'Agence a examiné la DAR et l'a acceptée comme valable une fois remplie et étayée par les documents nécessaires. Le dépôt a donné lieu à un

transfert des données importantes dans le système d'information de l'Agence.

2. Analyse des risques

Nous avons soumis l'information colligée de façon électronique à deux tests automatisés :

- un test de votre solidité financière (le ratio de liquidité);
- un test de votre rendement financier actuel (le ratio du revenu net).

3. Cote de l'état des lieux

Au cours d'un processus distinct, l'état des immeubles de la coopérative a été évalué. Nous avons ajouté la cote de l'état des lieux attribuée par suite de ce processus à l'information déjà versée dans notre système d'information afin d'obtenir plus de données pour établir la cote de risque composite.

4. Indicateurs de risque supplémentaires

Ces indicateurs sont si importants que leur présence peut aggraver la cote de risque d'une coopérative. Parmi ceux-ci, mentionnons les retards de paiement des emprunts hypothécaires et des impôts fonciers, l'insuffisance de la protection d'assurance par rapport au montant recommandé ou l'expression, par le vérificateur, d'une opinion défavorable sur les états financiers de fin d'exercice ou la mention qu'il est impossible au vérificateur d'exprimer une opinion sur ces états financiers.

5. Cote de risque générée par le système

Notre système d'information utilise le ratio de liquidité, le ratio du revenu net, la cote de l'état des lieux et les indicateurs de risque supplémentaires et génère automatiquement la cote de risque de la coopérative.

6. Analyse de la cote composite et détermination de la tendance

Votre gestionnaire des relations de l'Agence examine la cote produite par le système et, à l'aide de son jugement, l'augmente, la diminue ou l'accepte. Une cote peut être modifiée par

suite de la découverte de faits par l'Agence lors du suivi effectué auprès de la coopérative après l'examen de la DAR. D'autres faits que votre gestionnaire des relations connaît à propos de votre coopérative et de votre marché peuvent également expliquer une hausse ou une baisse de la cote de risque. L'étape finale de votre gestionnaire des relations est d'évaluer si la situation de votre coopérative est à peu près la même, si elle s'améliore ou si elle s'aggrave.

Ma cote sera-t-elle modifiée avant l'an prochain?

Si l'Agence est informée de nouveaux renseignements sur l'état ou les activités de votre coopérative ou si votre coopérative prend des mesures à l'égard des problèmes soulevés par l'évaluation des risques, votre cote de risque composite pourrait être modifiée au cours de l'année.

Que signifient ces ratios et ces cotes?

Ratio de liquidité

Le ratio de liquidité cumule les résultats de votre coopérative depuis le début de ses activités jusqu'à la fin du dernier exercice écoulé. Il mesure le nombre de mois de paiements d'emprunts hypothécaires, d'impôts fonciers et de services publics (paiement moyen) que votre coopérative peut effectuer à la fin de l'exercice, compte tenu de tout montant exigible à cette date. Si votre coopérative paie un loyer annuel pour un terrain loué, cette charge est également prise en compte.

Le ratio est complexe alors nous l'avons affiché sur [notre site Web](#) pour ceux qui aimeraient obtenir de plus amples renseignements.

Ratio du revenu net

Le ratio du revenu net indique quels ont été vos résultats au cours du dernier exercice écoulé. Il met l'accent sur la suffisance du revenu de la coopérative pour acquitter toutes les charges d'exploitation et le service de la dette et effectuer une contribution raisonnable à la réserve de remplacement. Vous pouvez consulter le bilan complet [sur notre site Web](#).

Cote de l'état des lieux

La cote de l'état des lieux est fondée sur une inspection visuelle de votre coopérative effectuée tous les 24 mois. L'inspection se concentre sur le terrain, l'extérieur des immeubles, les parties de service interne et les parties publiques ainsi que sur les unités inoccupées. L'apparence, l'entretien, les structures et les systèmes ainsi que des facteurs de santé et de sécurité sont pris en compte dans l'établissement de la cote de votre coopérative.

Quelles sont les cotes de risque composites possibles?

Il y a quatre cotes de risque composites possibles :

- Élevée et En amélioration, Stable ou En baisse;
- supérieure à la moyenne et En amélioration, Stable ou En baisse;
- Modérée et En amélioration, Stable ou En baisse;
- Faible et En amélioration, Stable ou En baisse.

Vous pouvez consulter [la définition intégrale](#) de ces cotes sur notre site Web.

Que signifie une tendance selon l'Agence?

L'Agence a mis au point l'évaluation du risque pour illustrer l'évolution de la situation d'une coopérative avec le temps et la direction vers laquelle elle se dirige. Nous avons commencé à aborder les tendances, puisque les ratios de liquidités et les cotes de l'état des lieux ne changent pas rapidement. Une coopérative peut déployer un certain nombre d'efforts au fil des années pour améliorer ses opérations sans que ces indicateurs varient de façon importante. L'amélioration du ratio du revenu net peut prendre de nombreuses années. Toutefois, même si l'évaluation du risque de l'immeuble en soi n'a pas changé, un gestionnaire des relations sait lorsque la situation de la coopérative se renforce. L'analyse des tendances permet à l'Agence de repérer et de reconnaître l'amélioration d'une coopérative même si le profil de risque demeure le même.

La tendance de risque stable indique qu'il y a peu de changement dans la situation d'une coopérative, ce qui peut être positif ou non

selon sa cote de risque. Lorsque la cote de risque est positive, la situation stable l'est également. Cela démontre que la coopérative poursuit la gestion efficace de ses finances et prend soin de ses propriétés. Toutefois, une situation stable n'est pas toujours positive, particulièrement lorsqu'une coopérative affiche une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée. Cette cote suggère que la coopérative doit prendre davantage de mesures pour régler ses problèmes, ou bien qu'elle a évité la dégradation de sa situation tout en travaillant sur des solutions.

Rien de positif ne peut découler d'une tendance de risque à la baisse. Cette cote est un signal d'alarme pour toute coopérative affichant une cote de risque positive, ce qui suggère qu'elle devrait porter attention aux lacunes dans sa gestion et sa gouvernance avant que ses problèmes ne s'aggravent. Si la tendance se maintient, les membres de la coopérative perdront les avantages faisant suite aux bonnes décisions et à tous les efforts des années antérieures dont découle la cote de risque positive de la coopérative.

Une tendance de risque à la baisse est plus inquiétante pour une coopérative affichant une cote de risque supérieure à la moyenne ou élevée. Cette cote indique que la gestion de la coopérative peut ne pas être assez efficace pour cette situation difficile.

L'Agence a-t-elle analysé d'autres aspects?

Parallèlement à l'évaluation des risques de votre coopérative, l'Agence a également vérifié si vous faisiez ce que vous aviez indiqué que vous feriez lorsque vous avez conclu l'entente d'exploitation avec la SCHL. (C'est ce que nous appelons un examen de la conformité.) Bien que cet examen ne porte pas sur les mêmes aspects que l'évaluation des risques, il peut influencer sur votre cote de risque composite. Les résultats de cet examen sont présentés dans un rapport distinct.

Qui peut avoir accès à ces informations?

L'Agence protège la cote de risque composite et les autres données de votre coopérative. Le grand public n'a pas accès à cette information. Par contre, les résultats de votre coopérative seront

regroupés avec ceux d'autres coopératives dans des rapports que nous publierons sur le rendement des différents groupes de coopératives clientes.

L'Agence ne transmettra votre cote de risque composite qu'aux personnes et organismes suivants :

- les membres du personnel de l'Agence;
- la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sur demande;
- les organismes de services dont vous êtes membre, comme la FHCC, et les professionnels avec qui vous faites affaire, à la condition que votre coopérative ait signé un consentement au partage d'information pour son propre avantage.

Pour en connaître davantage sur notre système d'évaluation et la façon dont nous en utilisons les résultats, consultez notre site Web à l'adresse www.agence.coop, ou communiquez avec votre gestionnaire des relations de l'Agence.

Dernière mise à jour : mars 2011