L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

Questions et réponses sur Les plans de remplacement des immo-bilisations et les plans de gestion des biens immobiliers

Qu'est-ce qu'un plan de remplacement des immobilisations?

Un plan de remplacement des immobilisations est une feuille de route qui permet à votre coopérative de demeurer en bon état à l'avenir. Ce plan vous indique ce qui suit :

- la durée de vie prévue des principaux éléments de votre bâtiment;
- la somme à mettre de côté pour les remplacer ou pour effectuer des réparations importantes.

Un bon plan repose sur une évaluation de l'état du bâtiment (EEB), qui détermine l'état de toutes les parties de votre bâtiment et estime leur durée de vie utile restante, y compris leur coût de remplacement actuel et futur.

Le présent guide de l'Agence vous offre de plus amples détails sur les EEB.

Qu'est-ce qui distingue le plan de remplacement des immobilisations d'un plan de gestion des biens immobiliers?

Un plan de gestion des biens immobiliers (PGBI) va plus loin qu'un plan de remplacement des immobilisations. Comme ce dernier, il vous indique ce que vous devrez débourser pour remplacer les différentes parties de votre bâtiment et à quel moment vous devrez le faire. Un PGBI complet présente aussi les coûts liés à l'entretien continu et aux réparations.

Le PGBI couvre habituellement une période d'au moins 25 ans. Au cours de cette période, le plan doit établir une voie qui laissera à votre coopérative suffisamment d'argent pour engager ses dépenses courantes en tout temps, tout en couvrant les coûts liés à l'entretien de sa propriété.

Un PGBI complet donnera à votre coopérative :

- un calendrier de remplacement (qui s'appellera peut-être un calendrier de renouvellement dans votre PGBI); et
- un plan financier.

Le PGBI fournit des feuilles de calcul budgétaires à long terme qui projettent les revenus et dépenses d'exploitation annuels, les dépenses en capital et le service de la dette. Il comprend des feuilles de calcul supplémentaires qui détaillent les besoins en dépenses en capital, les coûts du service de la dette, les frais de logement projetés et les contributions de réserve recommandées.

Le PGBI examine en outre les alternatives de financement et leur efficacité pour équilibrer et mettre en œuvre les réparations majeures, les économies à long terme pour les réserves de capital et les coûts de logement. Le PGBI recommande les calendriers d'emprunt, d'épargne et les loyers qui constitueront le scénario le plus prometteur pour la mise en œuvre des projets d'investissement en cours, le maintien des actifs dans le temps et la gestion des coûts de la coopérative.

À quoi ressemble un plan de remplacement des immobilisations?

Comme un PGBI, un plan de remplacement des immobilisations comprend deux parties :

- un calendrier de remplacement;
- des prévisions financières.

Dans la plupart des cas, le calendrier dresse la liste de tous les éléments du bâtiment que vous devrez remplacer au cours des prochaines 30 années. Il présente ensuite une estimation de la durée de vie de chaque élément et son coût de remplacement, selon les prix actuels.

Les prévisions financières vous indiquent le montant des dépenses que vous devrez engager chaque année pour effectuer des réparations à votre bâtiment ou en remplacer des parties. Elles vous indiquent le montant que vous devez mettre de côté chaque année dans votre réserve de remplacement des immobilisations.

Pourquoi avons-nous besoin d'un plan?

Les bâtiments de votre coopérative vieillissent d'une année à l'autre et vous devez connaître la durée de vie des différentes parties.

Le fait d'avoir un plan – et de le suivre – garantira que vous avez des fonds en main chaque fois que des travaux doivent être effectués sur votre bâtiment. Vous avez sans doute déjà remplacé certains toits et d'autres parties importantes, comme les revêtements de sol et les appareils électroménagers au moins une fois. Vous devez planifier la prochaine série de remplacements. Il est essentiel d'avoir un plan complet, fondé sur une EEB récente, pour être sûr de ne pas négliger d'autres parties du bâtiment qui s'usent.

Pendant que vous planifiez, vous trouverez peut-être que vous avez accumulé des fonds que vous n'aurez pas à dépenser pour assurer l'entretien de votre bâtiment avant un certain temps. Dans ce cas, vous pouvez placer cette somme à long terme; vous obtiendrez ainsi un meilleur taux de rendement.

Il est possible que vos membres, actuels et futurs, ne se demandent pas quel genre de plan vous avez ou si vous avez un plan. Si vous suivez votre plan, vos membres en aimeront toutefois les résultats. Ils seront heureux de vivre dans un immeuble bien entretenu où les remplacements sont effectués au besoin.

Ces plans sont-ils fiables?

Un plan, c'est comme les prévisions météorologiques : plus il se projette dans l'avenir, moins il est fiable. C'est pourquoi vous devez examiner et mettre à jour votre plan régulièrement. Pendant votre examen, vous devez prendre en considération les problèmes imprévus du bâtiment, la variation des coûts et les réparations effectuées plus tôt ou plus tard que prévu.

Lorsque vous préparez un plan de remplacement des immobilisations ou un plan de gestion des biens immobiliers, n'oubliez pas les points suivants :

1. Une EEB peut vous indiquer que l'enveloppe du bâtiment montre des signes de défaillance. Le cas échéant, vous devrez obtenir une étude plus détaillée, que l'on appelle une évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment (EEEB).

2. Votre EEB et votre EEEB doivent concorder. Il est possible que deux rapports n'indiquent pas le même coût de remplacement estimé pour un élément. Vous devez vous demander pourquoi.

3. Si votre plan suppose une année de remplacement différente de celle indiquée dans votre EEB ou votre EEEB pour un élément donné, il doit prévoir une explication de la différence. N'oubliez pas de prévoir des fonds pour les coûts d'entretien supplémentaires si un remplacement ne peut avoir lieu à temps.

4. Si vous excluez certains éléments qui se trouvent dans l'EEB ou dans l'EEEB de votre plan d'immobilisation ou que vous ajoutez un élément, veuillez inclure une note explicative.

5. Votre plan doit comprendre les frais estimés liés à la gestion de projet, les taxes et des provisions pour imprévus. Il doit aussi comprendre une estimation des taux d'inflation et de placement futurs.

Combien un plan de remplacement des immobilisations nous coûtera-t-il?

Le coût de votre EEB peut varier de 3 000 $ à 10 000 $. Ce sont des facteurs comme la taille de votre coopérative, son emplacement et le nombre de bâtiments que vous possédez qui déterminent la somme que vous dépenserez.

Comment lance-t-on ce processus?

Nous vous conseillons de recourir aux services de professionnels chevronnés afin de mener l'EEB et d'élaborer le plan. La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et la FHC de la Colombie-Britannique offrent des services de planification de la gestion des biens. Le personnel des services techniques de l'Agence peut vous donner des conseils sur le processus.

Étudiez attentivement votre évaluation préliminaire de l'état du bâtiment une fois que vous l'aurez reçue. Si vous voulez avoir une évaluation solide, il est crucial que vous connaissiez de fond en comble votre coopérative.

Que faisons-nous avec notre plan une fois que vous l'avez approuvé?

Votre plan de remplacement des immobilisations ou de gestion des biens immobiliers est un outil qui vous aide à gérer vos remplacements annuels d'immobilisations

et à prévoir votre budget de contribution à votre réserve. Chaque année, au moment de faire votre budget, examinez les dépenses en capital et les contributions à la réserve indiquées dans votre plan pour l'année suivante.

Afin de tirer le meilleur de votre plan, mettez-le à jour au fur et à mesure que vous effectuez vos remplacements d'immobilisations. Si vous constatez que certains éléments d'immobilisations doivent être remplacés plus tôt que prévu ou que d'autres durent plus longtemps que prévu, rajustez vos prévisions en conséquence.

Remplacez les projections par les dépenses réelles, rajustez les projections s'il y a lieu, et révisez vos contributions. Nous encourageons les coopératives de la Colombie-Britannique à demander de l'aide à la FHC de la Colombie-Britannique concernant ces mises à jour et toute décision qu'elles doivent prendre. Dans toutes les autres provinces, la FHCC vous aidera avec les décisions à prendre.

L'Agence joue-t-elle un rôle dans le plan de remplacement des immobilisations ou le plan de gestion des biens immobiliers?

Si votre coopérative possède toujours un accord d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'Agence peut être utile pour vous aider à passer en revue votre plan. Dans certaines situations, notre approbation est requise.

Tous les plans d'immobilisations des coopératives bénéficiaires de subventions majorées et les coopératives ayant bénéficié d'un sauvetage financier doivent être approuvés par la SCHL. Il incombe à l'Agence d'examiner les plans et de les recommander à la SCHL.

Si votre coopérative n'a conclu qu'un accord au titre du programme de supplément ou de soutien au loyer avec la SCHL, vous n'avez pas besoin d'obtenir l'approbation de dépenser des fonds qui proviennent de votre réserve. Il n'est pas non plus nécessaire de présenter vos plans aux fins d'approbation, quoique nous serions ravis d'en recevoir une copie.

Quels sont les éléments que l'Agence recherche afin d'approuver un plan?

Nous voulons voir que le plan se fonde sur une évaluation récente de l'état actuel de votre propriété, effectuée par un professionnel; nous voulons aussi voir des prévisions financières pour les 10 prochaines années au moins.

Si le plan indique un manque de fonds pour une année, nous vous demanderons comment vous comptez obtenir les fonds manquants. Par exemple, prévoyez-vous emprunter de l'argent? Le cas échéant, auprès de qui ferez-vous votre emprunt?

Selon notre niveau de confiance à l'égard du plan, nous pouvons approuver celui-ci pour une période allant de trois à cinq ans, si l'approbation est requise. Vous devrez présenter un plan mis à jour au terme de cette période. L'Agence vous rappellera de préparer un plan mis à jour environ un an avant que vous n'en ayez besoin.

Si votre EEB n'a pas plus de cinq ans, elle pourrait être suffisamment récente pour que vous puissiez simplement la consulter afin de mettre à jour votre plan. Si votre EEB date de plus de cinq ans, vous devrez la mettre à jour avant de revoir votre plan aux fins d'approbation par l'Agence.

Pourquoi est-il important que l'Agence approuve notre plan de remplacement des immobilisations ou notre plan de gestion des biens immobiliers?

Si votre coopérative possède encore un accord d'exploitation avec la SCHL, vous disposez d'une plus

grande liberté de dépenser lorsque votre plan a été approuvé par l'Agence.

Si nous avons approuvé votre plan et que vous contribuez pleinement à votre réserve, votre coopérative peut utiliser les fonds de réserve pour payer tout élément inscrit pour la période d'approbation du plan sans devoir nous demander d'approuver votre dépense.

Où puis-je trouver plus d'information sur les plans de remplacement des immobilisations et de gestion des biens immobiliers?

Vous trouverez des ressources dans le site Web de l'Agence.

Le Guide de planification des réserves pour immobilisations de l'Agence des coopératives d'habitation (ACH) n'utilise pas de jargon technique et est facile à utiliser.

Le Centre de ressources de la FHCC est une autre source de renseignements utiles pour apprendre comment garder votre coopérative en bon état.

Consultez le Guide du financement privé pour en savoir plus sur les emprunts.

Votre fédération locale peut aussi vous aider.

DERNIÈRE MISE À JOUR : AOÛT 2025