



# Questions et réponses sur les plans de remplacement des immobilisations et sur 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 :

- la durée de vie prévue des principaux éléments de votre bâtiment; et
- 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 rend compte de 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. Vous en saurez plus à propos des EEB dans ce [guide de l'Agence](#).

## Qu'est-ce qui le distingue 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 déboursier pour remplacer les différentes parties de votre bâtiment et à quel moment vous devrez le faire. Un PGBI présente aussi les coûts liés à l'entretien continu et aux réparations. Il 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 son bâtiment.

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.

Comme le plan de remplacement des immobilisations, le **calendrier de remplacement** donnera des détails sur les coûts liés aux travaux d'immobilisation à effectuer sur votre bâtiment et sur le moment où vous devez les effectuer. Le **plan financier** saisit les coûts d'entretien ordinaires et toutes les dépenses en immobilisations. À la lumière de cette information, vous saurez combien d'argent vous devez ajouter à la réserve chaque année.

## 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.

Le calendrier dresse la liste de tous les éléments du bâtiment que vous devrez remplacer au cours de sa vie. 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.

## **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.

En faisant une planification préalable, 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.

## **Quels sont les éléments que l'Agence recherche afin d'approuver un plan de remplacement des**

## **immobilisations ou un 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 examiner votre plan afin de vous aider. 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? Nous pouvons approuver le plan pour une période allant d'un à cinq ans, selon notre niveau de confiance à son égard. 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.

Un plan, c'est comme les prévisions météorologiques : plus il se projette dans l'avenir, plus il est incertain. C'est pourquoi vous devez l'examiner et le mettre à jour 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 (EEEEB).
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 est reporté.
4. Si vous excluez certains éléments qui se trouvent dans l'EEB ou dans l'EEEEB de votre plan d'immobilisation ou que vous ajoutez un élément, n'oubliez pas d'expliquer pourquoi à l'Agence lorsque vous lui présenterez le plan aux fins d'approbation.
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.

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

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 possède un accord d'exploitation avec la SCHL, vous disposez d'une

plus grande liberté financière lorsque votre plan a été approuvé par l'Agence. Si nous avons approuvé votre plan et que vous continuez de contribuer pleinement à votre réserve, votre coopérative peut utiliser les fonds de réserve pour payer tout élément inscrit pour la période actuelle de trois ans sans devoir nous demander d'approuver votre dépense. Si votre coopérative possède un programme de supplément ou d'aide au loyer, mais aucun autre accord avec la SCHL, vous n'avez pas besoin d'obtenir l'approbation de dépenser des fonds qui proviennent de votre réserve ou de présenter vos plans aux fins d'approbation.

### **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 en déterminent la somme que vous dépenserez.

Vous pouvez payer les études à même votre réserve de remplacement des immobilisations ou de votre budget de fonctionnement.

### **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 gestion des biens. Le personnel des services techniques de l'Agence peut vous donner des conseils sur le processus. Étudiez attentivement votre rapport préliminaire sur la condition de l'état une fois que vous l'aurez reçu. Si vous voulez avoir une évaluation solide, il est crucial que vous connaissiez parfaitement votre coopérative.

### **Que faisons-nous avec notre plan une fois qu'il est 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 soutenir 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. Modifiez les projections et les dépenses réelles, rajustez les projections, s'il y a lieu, et révissez vos contributions. Contre rémunération pour ses services, notre équipe des services techniques peut vous aider à effectuer ces mises à jour et à prendre les décisions requises.

## 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 le jargon technique et est facile à utiliser.

Le **Classeur de planification du remplacement d'immobilisations** de la SCHL contient aussi des renseignements utiles sur les éléments d'immobilisations.

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.

*Mis à jour en août 2020*