



Questions et réponses à propos des plans de réserve de remplacement des immobilisations

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

Un plan de réserve de remplacement des immobilisations est une stratégie qui vise à conserver votre coopérative en bon état pour l'avenir. Le plan vous indique combien de temps dureront les éléments principaux de votre propriété et combien d'argent il vous faudra mettre de côté pour leur remplacement ou pour les réparations majeures.

Pourquoi avons-nous besoin d'un plan de réserve de remplacement des immobilisations?

Le fait d'avoir un plan, et de le suivre, vous aide à vous assurer de la disponibilité de fonds quand des travaux devront être effectués sur votre propriété. Les bâtiments de votre coopérative vieillissent d'année en année. Vous avez sans aucun doute déjà remplacé au moins une fois des toits et d'autres éléments importants, comme les planchers et les appareils. Vous devez planifier la prochaine étape de remplacement. Un plan complet est donc essentiel si vous voulez vous assurer de ne pas oublier d'autres parties de la propriété qui sont en train de s'user.

Une fois que vous savez combien d'argent vous devrez dépenser sur un bâtiment, et à quel moment vous devrez le faire, vous pourrez peut-être investir une partie de votre fonds de réserve dans des placements à long terme qui offrent un meilleur rendement, ce qui constitue une autre bonne raison d'avoir un plan.

Le plan pourrait ne pas susciter beaucoup d'intérêt de la part de vos membres actuels ou éventuels, mais ces derniers aimeront les résultats qui en découleront. Ils prendront plaisir à vivre dans un bâtiment bien entretenu, où les remplacements sont effectués comme il convient.

À quoi ressemble le plan?

Un plan de réserve de remplacement est composé de deux parties. Premièrement, le plan contient une liste de tous les éléments d'immobilisations qui auront besoin d'être remplacés tout au long de la durée de vie du bâtiment. Le plan contient ensuite une estimation de la durée de vie de chaque élément et du montant que cela coûterait pour le remplacer aujourd'hui.

La seconde partie est constituée de prévisions relatives au fonds de réserve. Les prévisions vous indiquent combien d'argent vous aurez à dépenser chaque année sur les réparations et les remplacements d'immobilisations, grâce aux estimations des coûts futurs. Elles regroupent ensuite ces renseignements pour estimer la somme que vous pourriez gagner en investissant votre fonds de réserve. Le total vous indique combien d'argent vous devriez mettre de côté chaque année. Assurez-vous d'obtenir une copie électronique des prévisions relatives au fonds de réserve pour que vous puissiez les mettre à jour facilement.

Que recherche l'Agence lorsqu'elle approuve un plan de réserve de remplacement des immobilisations?

L'Agence veut vérifier si votre plan est soutenu par une évaluation complète de l'état actuel de votre propriété et exige des prévisions financières qui couvrent au moins les 10 prochaines années. L'idéal serait que votre plan de réserve de remplacement couvre les 20 prochaines années.

Afin d'être approuvé, votre plan ne peut pas prévoir une insuffisance de financement dans la réserve au cours des cinq premières années. S'il indique un déficit après cette période, votre gestionnaire des relations voudra savoir comment vous prévoyez combler les lacunes.

Le plan est comme un bulletin météo : plus l'avenir est lointain, plus il est incertain. Vous devrez, pour



cette raison, réviser et mettre à jour vos prévisions tous les trois ans, même si une évaluation de l'état de vos bâtiments n'est pas toujours nécessaire. Ce processus permettra de tenir compte des problèmes inattendus relatifs aux bâtiments, de la fluctuation des coûts et des réparations effectuées plus tôt ou plus tard que prévu. Le plan à jour, y compris l'évaluation de l'état des bâtiments est ensuite acheminé à l'Agence aux fins d'examen et d'approbation.

Si l'évaluation de l'état de vos bâtiments date de cinq ans ou moins, elle est normalement suffisamment à jour pour être utilisée aux fins d'établissement des prévisions actualisées relatives à votre fonds de réserve. Toutefois, si l'évaluation de l'état de vos bâtiments date de plus de cinq ans, vous devrez la mettre à jour avant de réviser les prévisions relatives à votre fonds de réserve aux fins d'approbation par l'Agence.

Pourquoi l'approbation de l'Agence est-elle importante pour notre coopérative?

L'un des avantages de faire approuver votre plan par l'Agence est une indépendance accrue pour votre coopérative. Une fois que vous aurez soumis votre plan à l'Agence et qu'il aura été approuvé, votre coopérative pourra dépenser pour des travaux d'immobilisations prévus par le plan au cours des trois prochaines années, sans avoir à demander de permission à l'Agence, tant que vous continuez à contribuer à la réserve, comme il a été convenu. Lorsque la fin du délai de trois ans se rapprochera, nous vous rappellerons de mettre votre plan à jour et de nous l'envoyer avant la fin de la période d'approbation.

Que vous prévoyez établir un plan ou pas, votre gestionnaire des relations se fera un plaisir de vous aider si vous avez des questions à propos de vos remplacements d'immobilisations.

Combien d'argent notre coopérative doit-elle mettre de côté chaque année?

Probablement plus qu'elle ne le fait actuellement.

Le montant que la coopérative doit verser dans sa réserve d'immobilisations dépend du montant dont elle dispose déjà, de l'état des lieux et des types de bâtiments qu'elle possède. La seule façon de

s'assurer du montant à mettre de côté est d'établir un plan de réserve de remplacement d'immobilisations.

Combien cela coûte-t-il d'établir un plan?

Comme vous le savez déjà, votre plan est composé d'une évaluation de l'état de vos bâtiments et d'une étude sur la réserve d'immobilisations. Dépendant de la taille de votre coopérative, de l'endroit où elle est située, du nombre de bâtiments qu'elle possède et d'autres facteurs, le total des frais relatifs à l'évaluation et à l'étude peut varier entre 3 000 \$ et 10 000 \$.

Le paiement de ces frais doit provenir de votre budget d'exploitation. Toutefois, si vous n'avez pas suffisamment de fonds, vous pouvez facturer ces frais à votre réserve pour remplacement d'immobilisations.

Par quoi devons-nous commencer?

Demandez à votre gestionnaire des relations de vous aider à vous lancer. Nous vous recommandons d'avoir recours aux services de professionnels pour l'évaluation de l'état des bâtiments, ainsi que pour l'étude sur le fonds de réserve. Le personnel des services techniques de l'Agence peut vous donner des conseils sur la façon de procéder. Quand vous recevrez l'ébauche de votre rapport d'évaluation de l'état de vos bâtiments, vous devrez l'examiner soigneusement. Vos connaissances approfondies de votre propre coopérative sont essentielles pour l'obtention d'une évaluation précise et réaliste.

Que faisons-nous du plan une fois qu'il a été approuvé?

Votre plan de réserve de remplacement des immobilisations est un outil qui peut vous aider à gérer vos remplacements d'immobilisations et à établir votre budget de contributions à la réserve. Chaque année, pendant la période d'établissement du budget, examinez les dépenses en immobilisations et les contributions au fonds de réserve prévues par votre plan pour l'année suivante.



Afin de tirer le maximum de votre plan, mettez-le à jour au fur et à mesure que vous effectuez vos remplacements d'immobilisations. Modifiez vos prévisions si vous remarquez que certains éléments d'immobilisations doivent être remplacés plus tôt ou que certains durent plus longtemps que prévu. Adaptez vos prévisions à la situation actuelle, reformulez-les si nécessaire, et ajustez vos contributions. Votre gestionnaire des relations, qui bénéficie du soutien de l'équipe des services techniques, est là pour vous guider à travers ces mises à jour et en ce qui concerne les décisions que vous devez prendre.

L'Agence vous rappellera de préparer une mise à jour du plan, un an avant que cela ne soit nécessaire..

Où puis-je trouver davantage de renseignements à propos des plans de réserve de remplacement des immobilisations?

Votre gestionnaire des relations peut vous diriger vers un certain nombre de bonnes ressources. Certaines d'entre elles se trouvent sur le site Web de l'Agence.

Le Guide de planification des réserves pour immobilisations de la FHCC, qui évite l'usage de termes techniques, est facile à utiliser. Le bulletin intitulé La réserve de remplacement : un guide de la SCHL contient des renseignements utiles à propos des éléments d'immobilisations. Le Centre de ressources de la FHCC est une autre source d'information utile sur la façon de garder votre coopérative en bon état.

Dernière mise à jour : mai 2018