

B

ULLETIN

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La réserve de remplacement : un guide

QU'EST-CE QUE LA RÉSERVE DE REMPLACEMENT?

La réserve de remplacement est un fonds que conserve chaque groupe de parrainage d'un ensemble d'habitation en vertu de l'entente d'exploitation conclue avec la SCHL. Les fonds de la réserve servent à financer le remplacement ou la réparation de ce que l'on appelle les éléments d'immobilisations. La réserve de remplacement est constituée à l'aide du budget de fonctionnement du parrain au moyen d'un transfert annuel. Le montant transférable, considéré comme une dépense de fonctionnement admissible, est le montant prévu dans l'entente d'exploitation, ou tout autre montant approuvé par la SCHL.

QUEL EST L'OBJECTIF DU GUIDE?

Le guide est destiné à :

- définir ce qu'est un élément d'immobilisations;
- fournir une liste standard des éléments d'immobilisations dont le remplacement ou la réparation peut être financé



à l'aide de la réserve de remplacement;

- préciser certaines exceptions et variantes à la liste standard;
- préciser quand un élément d'immobilisations devrait être remplacé et par quoi il devrait être remplacé;
- expliquer les coûts qui ne peuvent être payés à l'aide de la réserve de remplacement;
- établir le processus à suivre pour obtenir l'approbation de la SCHL pour l'utilisation des fonds de la réserve.

À L'INTÉRIEUR :
Tout sur la réserve de remplacement

QU'EST-CE QU'UN ÉLÉMENT D'IMMOBILISATIONS?

Un ensemble d'habitation compte différents types d'éléments d'immobilisations dont la majorité a une durée utile assez longue. Il s'agit des composantes et des systèmes importants d'un bâtiment ou d'une propriété, ainsi que des installations et des équipements d'un ensemble.

Les éléments d'immobilisations ont une durée utile prévue qui varie selon leur qualité et l'état de l'ensemble. Lorsqu'il n'est plus



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

justifié de réparer ou d'entretenir un élément d'immobilisations parce que sa durée utile ne pourrait être prolongée pour une période raisonnable, on considère la durée utile comme terminée.

Les réparations et les rénovations importantes dont les avantages vont au-delà de l'année financière en cours et qui ne peuvent être facilement payées à partir des budgets de fonctionnement annuels font également partie des éléments d'immobilisations. Des exemples de ce genre de travaux seraient la réparation d'un toit ou le calfeutrage autour des fenêtres d'une tour d'habitation car l'installation d'un échafaudage complexe serait nécessaire.

LISTE DES ÉLÉMENTS D'IMMOBILISATIONS STANDARD

Voici la liste des éléments dont le remplacement peut être financé à l'aide de la réserve de remplacement :

a) COMPOSANTES PRINCIPALES DU BÂTIMENT

- les toitures, y compris les revêtements, les solins, les gouttières et les descentes pluviales;
- les revêtements de murs extérieurs ayant une durée utile définie inférieure à celle de l'ensemble, y compris la peinture extérieure et le stucco;
- les portes et les fenêtres extérieures;
- le calfeutrage extérieur lorsque l'accessibilité



constitue un problème majeur (comme p. ex. la nécessité d'un échafaudage) et que le remplacement représente un gros travail;

- l'imperméabilisation au-dessus du sol, y compris les pare-vapeur.

b) PRINCIPALES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- les installations de chauffage, y compris les chaudières (eau chaude ou vapeur), les appareils à air pulsé, les éléments chauffants radiants, les installations de chauffage à combustible solide, les cheminées et les composantes connexes;
- les réservoirs d'eau chaude domestiques, les pompes d'amorçage, les pompes d'alimentation et les pompes de puisard que l'on retrouve dans les ensembles de logements collectifs (les raccords et commandes

remplacés pendant l'entretien courant ne sont pas admissibles);

- les fosses septiques et les champs d'évacuation;
- les installations requises pour le traitement de l'air.

c) INSTALLATIONS DE BASE

- les appareils de cuisine comme les cuisinières et les réfrigérateurs, les éviers et les robinets, les comptoirs et les armoires;
- les appareils des salles de bain comme les toilettes, les lavabos et les robinets, les comptoirs, les baignoires et les robinets.

d) DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ

- les avertisseurs d'incendie comme les détecteurs de fumée électriques et les détecteurs de fumée et de chaleur reliés à une alarme centrale;

- le matériel d'extinction et de prévention d'incendie requis;
- les appareils d'éclairage d'urgence;
- les systèmes de communication par interphone des ensembles de logements collectifs;
- d'autres dispositifs de sécurité.

e) **AUTRES INSTALLATIONS, ÉQUIPEMENTS ET DISPOSITIFS D'IMPORTANCE**

- les surfaces d'aires de stationnement, d'entrées et d'allées, y compris les surfaces de garage d'ensembles de logements collectifs et les dalles de béton;
- les systèmes de collecte des déchets des ensembles de logements collectifs (p. ex. compacteurs, broyeurs);
- les revêtements de sol intérieurs (aires communes et appartements);
- les clôtures extérieures;
- l'équipement mécanique de la buanderie;
- les adoucisseurs d'eau là où la dureté de l'eau de puits les rend nécessaires.

f) **CHANGEMENTS DANS LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS**

- les changements découlant des exigences de réglementation qui s'appliquent aux bâtiments existants et

pour lesquels l'autorité compétente exige un remplacement ou une amélioration dans un délai défini.

EXCEPTIONS À LA LISTE STANDARD

Les éléments qui ont été conçus, fabriqués et installés pour fonctionner et opérer de façon indéfinie ou permanente et qui font ou vont faire défaut en raison d'un problème de construction ou de fabrication, ou de facteurs extérieurs font partie de cette catégorie.

Étant donné que l'âge et les types de construction varient à l'intérieur du portefeuille, certains ensembles, comme les immeubles existants plus vieux, peuvent comporter un élément ou plus faisant partie des exceptions à la liste standard.

Le problème doit être étudié par un expert technique compétent qui devra rédiger un rapport. Les frais des services de consultation ou d'ingénierie pourraient être payés avec les fonds de la réserve de remplacement. L'utilisation de la réserve pour le remplacement ou la réparation de ces éléments doit être approuvée par la SCHL, cas par cas. Des employés de la succursale de la SCHL effectueront habituellement une visite des lieux.

Voici des exemples d'exceptions :

- la réparation de fondations ou d'importantes sections de fondations;
- les autres composantes de structure comme l'ossature de mur, de plancher ou de toit;

- les briques et les panneaux de béton précontraints;
- les génératrices d'appoint;
- les murs de retenue;
- la plomberie;
- les installations électriques dont les transformateurs et les génératrices d'appoint;
- les balcons.

Remarque : On doit tout mettre en oeuvre pour déterminer et établir une liste complète propre à l'ensemble au moment où le parrain, ou une autre personne, prépare le rapport d'évaluation de l'élément d'immobilisations. Ce rapport fera partie du prochain examen de la réserve de remplacement.

QUAND DOIT-ON REMPLACER UN ÉLÉMENT D'IMMOBILISATIONS?

Un élément d'immobilisations doit être remplacé lorsqu'il ne donne plus le rendement escompté, lorsqu'il ne fonctionne plus comme il le devrait, lorsqu'il n'est plus rentable d'en faire l'entretien ou lorsqu'il n'est plus sans danger (c'est-à-dire qu'il représente un risque pour la santé ou la sécurité).

Certains éléments d'immobilisations sont très complexes (revêtements de protection contre l'humidité, systèmes de chauffage, systèmes mécaniques). Il se peut que l'on doive consulter un expert technique qui confirmera le besoin de remplacer de tels éléments.

Lorsqu'une modification est apportée à un code, à une norme ou à un règlement gouvernemental ou autre s'appliquant à l'un des éléments d'immobilisations d'un bâtiment résidentiel existant, cet élément doit être remplacé, et ce dans un délai défini.

QUELS COÛTS NE PEUVENT ÊTRE PAYÉS AVEC LES FONDS DE LA RÉSERVE DE REMPLACEMENT?

La réserve de remplacement ne doit servir qu'à payer le remplacement d'éléments d'immobilisations ou les réparations ou rénovations importantes qui les touchent. Elle ne doit d'aucune façon être considérée comme un fonds servant à remplacer tout l'ensemble une fois que celui-ci a atteint la fin de sa durée utile.

De façon plus précise, la réserve de remplacement ne doit pas servir à payer ce qui suit :

- L'entretien normal ou des réparations visant à conserver les bâtiments et la propriété en bon état de fonctionnement ou à préserver la durée utile prévue des éléments d'immobilisations. Ces travaux font partie des réparations et de l'entretien réguliers et préventifs.
- Le remplacement des composantes ou des systèmes mécaniques qui fonctionnent encore de manière satisfaisante et qui répondent à toutes les exigences de réglementation, même s'ils sont devenus

désuets et qu'ils ne seraient plus conformes aux règlements et aux codes du bâtiment pour la construction. Lorsque le remplacement donne lieu à des économies de fonctionnement immédiates, par exemple une mesure d'amélioration de l'efficacité thermique qui permettra de récupérer l'investissement à court terme (cinq ans), on pourra faire une exception.

- Le remplacement des éléments d'immobilisations qui ont été brisés ou détruits à la suite d'un acte volontaire ou de vandalisme. Dans ces cas, l'organisme de parrainage doit tenter de recouvrer le coût du remplacement auprès des occupants ou des autres personnes qui ont causé les dommages, ou au moyen de l'assurance du groupe de parrainage. Lorsque le recouvrement n'est pas possible, les frais de remplacement peuvent être imputés à la réserve.

PAR QUOI DOIT-ON REMPLACER UN ÉLÉMENT D'IMMOBILISATIONS?

Un élément d'immobilisations doit être remplacé par un élément présentant la même qualité, le même rendement et la même durée utile prévue, à moins qu'il ne soit prouvé que :

- Un élément de qualité supérieure est plus rentable en raison des frais d'entretien et de fonctionnement moins

élevés, ou d'une durée utile prévue plus longue. On devra dans ce cas procéder à une analyse coûts-avantages pour faire ressortir la rentabilité d'un élément de meilleure qualité (récupération des coûts sur une période d'environ cinq ans).

- L'élément d'immobilisations que l'on remplace est considéré de façon générale comme un élément ne convenant pas à l'ensemble en raison des effets connus du climat, du lieu géographique ou autres.

Les remplacements doivent respecter toutes les exigences du Code national du bâtiment, des codes provinciaux et de toute autre autorité ayant compétence dans ce domaine.

CONDITIONS D'APPROVISIONNEMENT

Il est recommandé de respecter les critères suivants pour les remplacements de plus de 5 000 \$:

Coûts de plus de 5 000 \$ et de moins de 30 000 \$: Obtenir des prix compétitifs de trois sources à l'aide de soumissions, d'appels d'offres ou de propositions.

Coûts de plus de 30 000 \$ et de moins de 100 000 \$: Obtenir des prix compétitifs de trois sources à l'aide de soumissions, d'appels d'offres ou de propositions. Pour les travaux de construction [voir note c) ci-dessous], avoir recours à un appel d'offres ouvert ou à un appel d'offres restreint lancé à au moins trois entrepreneurs ou spécialistes.

Coûts de 100 000 \$ ou plus : Appel d'offres public pour les travaux de construction, dans tous les cas, ou soumissions d'au moins six sources. Notes relatives aux critères d'approvisionnement

a) On peut avoir recours à l'achat en vrac pour respecter les critères d'approvisionnement. Lorsqu'un contrat d'achat en vrac est conclu, les conditions suivantes s'appliquent :

- Le groupe faisant l'achat doit démontrer à la satisfaction de la SCHL que son programme est économique sur le plan de l'achat et de l'entretien.
- Le contrat d'achat ne peut inclure la facturation de frais d'utilisation par le groupe faisant l'achat.
- La durée du contrat d'achat ne peut dépasser trois ans.

b) On doit appliquer et enregistrer dans les dossiers toute méthode ou technique d'achat par soumissions publiques ou appels d'offres.

c) Dans le contexte du remplacement d'éléments d'immobilisations, le «travail de construction» correspond au travail dont la complexité de l'ouvrage et les besoins de modifications aux composantes de l'immeuble existant ou des structures nécessiteraient normalement des compétences spécialisées. Dans ces circonstances, un appel d'offres comprenant les spécifications et une description détaillée des travaux est nécessaire afin que les spécialistes utilisent tous les mêmes données pour préparer leur soumission.



d) Il est évident que certaines régions ne disposent pas de suffisamment de fournisseurs/ entrepreneurs pour obtenir des soumissions de six sources.

On devra alors obtenir des soumissions d'au moins trois soumissionnaires, ou d'un nombre inférieur jugé acceptable par la succursale dans les circonstances.

DE QUELLE FAÇON LES DÉPENSES DE LA RÉSERVE DE REMPLACEMENT SONT-ELLES APPROUVÉES PAR LA SCHL?

I. L'organisme de parrainage a préparé un plan global de remplacement :

Dans un tel cas, les dépenses de la réserve de remplacement ne

nécessitent pas l'approbation préalable de la SCHL, pourvu que :

- le plan contienne, d'une part, un calendrier détaillé des futurs éléments d'immobilisations à remplacer et, d'autre part, une estimation des besoins financiers correspondants de la réserve de remplacement;
- le plan ait été approuvé par la SCHL et consigné dans le tableur des réserves de remplacement (feuille de travail interne de la SCHL);
- le plan soit mis à jour au moins tous les trois ans. La SCHL n'exigera pas de nouvelles études techniques pour la mise à jour des plans des réserves de remplacement si les renseignements déjà recueillis par le groupe de parrainage sont encore pertinents et valables;
- les dépenses soient effectuées dans les trois années prévues par le plan;
- toutes dépenses non prévues dans le plan et qui ne sont pas urgentes soient préalablement approuvées.

Note : La SCHL acceptera les estimations de flux de trésorerie visant la réserve de remplacement proposées par le groupe de parrainage, à condition qu'elles se situent à $\pm 4\%$ des chiffres estimatifs consignés au tableur de réserve de remplacement que la SCHL a établi.

2. L'organisme de parrainage ne dispose pas d'un plan de réserve de remplacement :

Lorsque l'organisme de parrainage ne dispose pas d'un plan à long terme pour la réserve de remplacement, il devra obtenir une approbation préalable pour toutes les dépenses qui ne sont pas prévues à l'accord d'exploitation conclue avec la SCHL.

3. Remplacements d'urgence :

Les remplacements ou les réparations d'urgence d'éléments d'immobilisations, là où un retard compromettrait la santé ou la sécurité, ne nécessiteront pas l'approbation préalable de la SCHL. Par exemple, citons la défaillance d'un système mécanique essentiel comme les installations de chauffage en hiver, ou une défaillance structurale qui pourrait mettre en danger la sécurité des occupants. En de tels cas, il faut aviser la SCHL sans tarder qu'un élément a été remplacé d'urgence.

4. Rapports :

Chaque année, au moment où ils soumettent leurs états financiers vérifiés, les groupes de parrainage doivent faire rapport à la SCHL pour indiquer tous les frais imputés à la réserve de remplacement au cours de l'année financière précédente. Un rapport détaillé doit donc faire partie des états financiers vérifiés et montrer le travail qui a été effectué au cours de l'année et à quel coût; ces renseignements peuvent être fournis sous forme de document en annexe ou être inclus dans les notes.