

Comment anticiper et planifier les travaux majeurs sur les bâtiments?

Luc Bondaz

conseiller, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

#untoitundroit



Planification du remplacement d'immobilisations

Luc Bondaz



En quoi consiste la planification du remplacement d'immobilisations?



- Un outil de gestion visant à aider un fournisseur de logements à déterminer
 - les réparations majeures et les remplacements qui seront nécessaires à l'avenir,
 - le moment où ceux-ci seront nécessaires,
 - leurs prix et
 - les montants qu'il faut allouer chaque année à une réserve de remplacement.

En quoi consiste la planification du remplacement d'immobilisations?



- Le plan de remplacement d'immobilisations contient une liste des principaux éléments des bâtiments – fenêtres, portes, bardage, toiture, système de chauffage, revêtements de sol, etc.
- Une estimation de la vie utile restante pour chacun des éléments et du coût de remplacement.

En quoi consiste la planification du remplacement d'immobilisations?



- Grâce à cette information, le fournisseur de logements peut estimer le montant qu'il faut allouer annuellement à la réserve de remplacement pour pouvoir effectuer en temps voulu les réparations et les remplacements nécessaires.

L'importance de la planification du remplacement d'immobilisations



- L'une des principales causes de difficultés financières
 - l'incapacité de financer la réparation ou le remplacement des principaux éléments de bâtiments.
- Il ne suffit pas de répondre aux besoins financiers de l'année.
- Il faut aussi prévoir des versements annuels à la réserve de remplacement pour disposer de fonds suffisants lorsque des immobilisations devront être remplacées.

L'importance de la planification du remplacement d'immobilisations



- Le budget de fonctionnement et les plans d'entretien annuels servent à planifier les coûts de l'entretien courant qui peuvent être payés à même les revenus de l'année en cours.
- En revanche, la PRI concerne les coûts qui sont habituellement trop élevés pour être payés à même les revenus de l'année en cours.

Payer la réparation d'immobilisations



- Il est inévitable que certains éléments de bâtiments fassent défaut et qu'ils doivent être remplacés.

- Il existe deux options pour le paiement des réparations d'immobilisations :
 1. Contracter un emprunt;
 2. Mettre de l'argent de côté grâce à des économies annuelles pour disposer des fonds nécessaires en temps voulu.



I) Fonds empruntés :

- Remplacement des fenêtres
- 20 000 \$
- Emprunt sur 10 ans portant un taux d'intérêt à 4 %

Paiements mensuels de 202,49 \$



2) Fonds mis de côté grâce aux économies annuelles :

- Remplacement des fenêtres
- 20 000 \$
- Plan de remplacement des immobilisations sur 10 ans
- Taux de rendements des CPG sur 5 ans estimé à 1,75 %

Montant mensuel alloué à la réserve de remplacement
de 152,63 \$



Économies possibles sur des fenêtres à 20 000 \$

- Fonds empruntés
 - Paiements mensuels de 202,49 \$
- Fonds mis de côté grâce aux économies annuelles
 - Montants mensuels de 152,63 \$

Économies = 50,00 \$ par mois ou 6 000 \$ sur 10 ans.



- Le plan de remplacement d'immobilisations permet donc de
 - planifier,
 - budgéter et
 - payer
- le remplacement d'immobilisations importantes, sans avoir recours à des hausses élevées des frais de logement ou à du financement d'urgence.

Autres avantages de la planification du remplacement d'immobilisations



- Moins de risques de se retrouver avec des réparations ou des remplacements inattendus
- Plus de temps pour faire des appels d'offres en bonne et due forme, ce qui permet d'obtenir de meilleures offres et des prix plus bas
- Coûts d'entretien réduits, puisque les éléments du bâtiment sont remplacés avant qu'ils ne fassent défaut. Les éléments de bâtiment plus neufs demandent généralement moins d'entretien.

Autres avantages de la planification du remplacement d'immobilisations



- Des coûts d'emprunt moins élevés
- Une meilleure apparence pour l'ensemble de logements
- Des frais d'occupation plus bas
- Un meilleur attrait commercial – baisse du taux d'inoccupation et du taux de roulement

Élaborer un plan de remplacement d'immobilisations



- Certains fournisseurs de logements qui ont des propriétés simples font appel à leurs propres employés ou bénévoles pour faire le travail de planification.
- D'autres qui ont des immeubles plus complexes embauchent des consultants pour faire une partie ou la presque totalité du travail.

Décider qui fait quoi



- Dans une propriété simple, il y a peu de logements et les systèmes mécaniques et électriques sont faciles à comprendre.
- Lorsqu'il s'agit de grands immeubles et d'ensembles comptant plusieurs immeubles, il faut généralement plus de temps. Les installations mécaniques et électriques de la plupart des immeubles d'appartements sont plus complexes.



- Il n'est pas nécessaire d'être un ingénieur ou un spécialiste en finances pour comprendre, élaborer et utiliser un plan de remplacement d'immobilisations.
- Si vous disposez de rapports antérieurs sur votre propriété, vous pourriez déjà avoir en main une grande partie de l'information dont vous aurez besoin.



- Les spécialistes du bâtiment et les ingénieurs peuvent offrir, contre rémunération, leur savoir-faire et leurs connaissances spécialisées pour l'évaluation de votre propriété.
- Ne retenez les services de consultants que pour les aspects les plus techniques du travail, comme l'inspection de la structure, des installations mécaniques ou de l'enveloppe des murs extérieur.
- Une étude sur l'état des lieux peut vous aider à évaluer la durée de vie restante des éléments du bâtiment.



- Pour aider les fournisseurs de logements à planifier le remplacement d'immobilisations, la SCHL a conçu un manuel et trois outils.

Outils de
planification du
remplacement
d'immobilisations
de la SCHL



Outils de PRI de la SCHL – Manuel de planification du remplacement d'immobilisations



- Le manuel sera utile à tous les fournisseurs de logements qui entreprennent la planification du remplacement des immobilisations.
- Il peut être utilisé seul ou en conjonction avec les autres outils de PRI de la SCHL.
- Il sera mis à jour cette année.



- Logiciel et manuel de planification du remplacement d'immobilisations
 - Logiciel interactif conçu pour être utilisé lors de l'établissement ou de l'examen des plans
 - Manuel de l'utilisateur accessible sur le site Web de la SCHL
 - Permet d'imprimer des rapports de qualité professionnelle



- Tableur simplifié de planification du remplacement d'immobilisations
 - Excel est un logiciel bien connu
 - Facilite l'échange d'information entre la SCHL, les fournisseurs de logements, les membres des conseils d'administration, etc.
 - Les instructions sont intégrées dans l'outil plutôt que dans un manuel séparé

Outils de PRI de la SCHL – Classeur de planification du remplacement d'immobilisations



- Classeur de la PRI
 - Conçu à l'intention de certains fournisseurs de logements qui ne sont pas à l'aise avec les systèmes informatiques
 - Calculs simplifiés pouvant être faits manuellement
 - Contient assez de classeurs pour 5 ans de planification de remplacement d'immobilisations