



**GUIDE SUR
L'ÉVALUATION DE
L'ÉTAT DU BÂTIMENT
ET SUR L'ÉTUDE DU
FONDS DE RÉSERVE**

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Sujets abordés dans le présent guide | 3 |
| Pourquoi votre coopérative doit obtenir une EEB et une EFR | 3 |
| EEB et EFR | 4 |
| Qu'est-ce que l'évaluation de l'état du bâtiment (EEB)? | 4 |
| Qu'est-ce que l'étude du fonds de réserve (EFR)? | 5 |
| Éléments compris dans l'EEB et l'EFR | 6 |
| L'évaluation de l'état du bâtiment | 6 |
| Votre EEB et votre EFR | 8 |
| Combien cela coûte-t-il? | 8 |
| Qui doit préparer votre EEB et votre EFR? | 8 |
| Pour commencer | 8 |
| Faire produire le rapport d'EEB et d'EFR | 11 |
| Utilisation de l'EEB et de l'EFR | 13 |
| Mise à jour de l'EEB et de l'EFR de votre coopérative | 13 |
| Annexe A : Conseils sur l'examen d'une ébauche d'EEB et d'EFR | 14 |
| Annexe B : Glossaire | 15 |

Sujets abordés dans le présent guide

Le présent guide porte sur les évaluations de l'état du bâtiment (EEB) et sur les études du fonds de réserve (EFR).

Le guide explique :

- » en quoi consistent les EEB et les EFR;
- » pourquoi votre coopérative doit obtenir une EEB et une EFR;
- » les éléments que doivent contenir les EEB et EFR adéquates;
- » de quelle façon votre coopérative peut faire préparer ces documents.

L'EEB et l'EFR sont deux rapports distincts qui sont toutefois utilisés conjointement. Parfois, lorsque les gens parlent d'une EEB, ils désignent aussi l'EFR. Assurez-vous d'obtenir ces deux rapports; un seul n'est pas suffisant.

Pourquoi votre coopérative doit obtenir une EEB et une EFR

Il existe trois raisons principales pour lesquelles il faut obtenir une EEB et une EFR :

- 1** Pour connaître l'état réel des immeubles et de la propriété de votre coopérative.
- 2** Pour élaborer un plan à long terme des réparations et des remplacements d'immobilisations sur une période de 20, 30 ou 40 ans.
- 3** Pour concevoir un plan de paiement pour les réparations et les remplacements d'immobilisations de votre coopérative, le cas échéant. Le coût de la plupart des réparations et des remplacements d'immobilisations ne peut être couvert par le budget annuel de votre coopérative. Votre coopérative doit donc les payer en utilisant son fonds de réserve pour le remplacement d'immobilisations, en effectuant un emprunt ou en ayant recours à ces deux solutions.

Une EEB (qui comprend une EFR) vous donne des renseignements importants sur votre coopérative et sur les fonds requis pour la maintenir en bon état dans l'immédiat et dans l'avenir.

Votre coopérative aura besoin d'un bon plan afin d'entretenir ses immeubles et sa propriété pour ses membres actuels et ceux qui y vivront au cours des prochaines années.



EEB et EFR

Qu'est-ce que l'évaluation de l'état du bâtiment (EEB)?

Il s'agit d'une évaluation des immeubles et de leurs systèmes architecturaux, mécaniques et électriques, y compris l'intérieur des unités et les aires communes. L'EEB porte également sur l'état des éléments qui se trouvent sur la propriété de votre coopérative. Une fois que l'état actuel de chaque élément a été évalué, un rapport est rédigé, et ce dernier comprend les observations du consultant, ses recommandations, ainsi qu'une estimation du budget nécessaire pour les réparations et les remplacements.

Une EEB décrit l'état actuel des immeubles et de la propriété de votre coopérative. Tout est inclus : aménagement paysager, clôtures, toit, briques, ascenseurs, tapis d'entrée, armoires de cuisine, planchers de salles de bain... Le consultant qui prépare l'EEB ajoute une description de la propriété et formule des suggestions sur l'entretien, les réparations et les remplacements.

Une EEB indique aussi approximativement à quel moment chaque partie des immeubles ou de la propriété de votre coopérative devra être réparée ou remplacée et fournit une estimation des coûts.

Le consultant qui produit l'EEB effectuera les tâches suivantes :

- » Inspecter les différentes parties des immeubles et de la propriété de votre coopérative. Habituellement, seul un pourcentage de l'intérieur des unités et des greniers (généralement 10 %) sera inspecté.
- » Examiner des documents sur la coopérative, comme des dessins d'architecture, des rapports techniques ou des EEB antérieures.
- » Interroger des employés ou des membres de la coopérative qui possèdent de l'information sur l'entretien et sur l'état des immeubles et de la propriété.

Lors de l'évaluation de l'état d'un élément en particulier, le consultant utilisera une **échelle d'évaluation de l'état**. Voici une échelle d'évaluation de l'état utilisée couramment : « excellent/bon/passable/médiocre ».

Le consultant donnera une **cote de priorité** à chaque élément, qui indique à la coopérative l'ordre de priorité des réparations ou des remplacements. Voici un exemple d'échelle de priorité : « satisfaisant/entretien requis/réparation ou remplacement immédiatement requis/préoccupation en matière de santé et de sécurité ».



Le consultant estimera pendant combien de temps chaque élément pourra durer avant de devoir le remplacer ou le réparer, en fonction de l'âge actuel de l'élément, de son état et de la date de son dernier remplacement. C'est ce que l'on appelle la **durée de vie utile restante** (DVUR).

Pour déterminer la DVUR, le consultant puise dans des bases de données qui contiennent des années de renseignements techniques sur les éléments d'immeubles et de propriétés. Par exemple, si le consultant examine votre toit âgé de sept ans et décide que votre toit est en bon état, il sait probablement que des toits similaires en bon état peuvent habituellement durer encore dix ans. Dans ce cas, la DVUR de votre toit serait de dix ans.

Le consultant détient également de l'information sur le coût actuel pour remplacer votre toit ou d'autres éléments et se basera sur ce chiffre pour déterminer combien coûtera le remplacement du toit ultérieurement. Cette estimation, appelée **dépense prévue**, est calculée en additionnant un facteur d'inflation chaque année (environ 2 %).

Compte tenu de la durée de vie utile restante, le consultant estimera le coût d'un nouveau toit dans dix ans, en fonction du coût actuel.

Les consultants connaissent les meilleures façons actuelles pour réparer et remplacer les éléments des immeubles ou des lieux. Ils intégreront à l'EEB des suggestions sur la façon d'effectuer les réparations et les remplacements qui s'imposent. Il peut s'agir de suggestions sur l'efficacité énergétique, les économies de coûts ou l'amélioration de la durabilité.

Lorsque l'état, les cotes de priorité et les coûts sont établis, le consultant présentera à la coopérative une ébauche de son EEB, qui contient :

- » tous les éléments des immeubles et des lieux de votre propriété et leur état;
- » le moment où les différents éléments devront être réparés ou remplacés;
- » l'estimation du coût de chaque réparation ou remplacement.

Qu'est-ce que l'étude du fonds de réserve (EFR)?

Une EFR détermine les dépenses à venir concernant les différents éléments de votre propriété, présente l'estimation de budgets raisonnables pour la réparation ou le remplacement de ces éléments et prédit la date probable des travaux.

Dans l'EFR, le consultant présente ce qui suit :

- » Les coûts annuels de réparation et de remplacement d'immobilisations au cours de la période d'étude (de 20 à 40 ans). Ces coûts peuvent comprendre le coût des éventualités et les taxes de vente, mais pas le coût de la gestion de projets.
- » La contribution annuelle au fonds de réserve ou le financement requis pour payer ces montants.
- » Deux ou trois scénarios de financement (ou scénarios de flux de trésorerie).
- » Un facteur d'inflation permettant d'estimer les coûts à venir.
- » Le taux de rendement approximatif prévu sur les placements de la coopérative.

En fonction de l'information tirée de l'évaluation de l'état du bâtiment, l'EFR établit les coûts de réparation et de remplacement d'immobilisations pour chacune des 20, 30 ou 40 prochaines années, selon la période pour laquelle le consultant a été chargé de préparer l'étude.

L'EFR permettra de déterminer le montant que votre coopérative doit mettre de côté dans son **fonds** de réserve chaque année pour payer les réparations et remplacements d'immobilisations à venir. Le montant annuel de la contribution au fonds de réserve sera déterminé en fonction :

- » du montant actuel du fonds de réserve de votre coopérative (le solde du fonds de réserve);
- » du total annuel des dépenses prévues;
- » d'une estimation de l'appréciation de votre fonds de réserve attribuable aux revenus de placement.

Le consultant proposera différents scénarios ou différentes options décrivant comment une coopérative peut assumer les coûts de réparation et de remplacement d'immobilisations. Le premier scénario est une projection des sommes dont disposera votre coopérative si vous continuez d'effectuer les contributions au fonds de réserve qui sont prévues dans votre budget actuel (scénario de statu quo). Ce scénario indique à votre coopérative si les contributions actuelles à son fonds de réserve suffiront pour les dépenses à venir. D'autres scénarios peuvent prévoir une injection de fonds au cours d'une année en particulier (un prêt) ou une augmentation de la contribution au fonds de réserve en raison du remboursement intégral du prêt hypothécaire de la coopérative.

Les coopératives ne doivent jamais négliger le coût de la gestion de projets. Les réparations et les remplacements d'immobilisations peuvent être d'importants projets qui durent plusieurs mois, comportent de nombreuses étapes et nécessitent une supervision particulière. Nous recommandons l'embauche d'un gestionnaire de projets capable de superviser adéquatement les projets importants ou complexes.

Éléments compris dans l'EEB et l'EFR

L'évaluation de l'état du bâtiment

Les cabinets de consultants utilisent leur propre format lorsqu'ils préparent une EEB. Toutefois, un format adéquat doit toujours être conforme au **Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessment Process** (Norme ASTM E2018-15). Ce guide ne porte pas sur les EFR.

L'EEB comprend généralement les éléments suivants :

Introduction

- » définit l'objectif de l'évaluation
- » décrit la portée des travaux
- » décrit la propriété
- » indique les préoccupations en matière de santé et de sécurité

Méthodologie

- » décrit la méthode générale utilisée pour effectuer l'évaluation
- » désigne les unités dont l'intérieur a été inspecté, y compris les greniers
- » décrit les renseignements et les documents que la coopérative a soumis et qui ont été examinés
- » explique les échelles d'évaluation de l'état et de priorité

Résumé

- » présente un résumé des constatations
- » signale les éléments qui exigent une attention immédiate
- » décrit toute préoccupation relative à la santé ou à la sécurité

Évaluation de l'état du bâtiment

- » présente des observations, des recommandations et des commentaires sur tous les éléments des immeubles et des lieux évalués
- » comprend des photographies
- » énumère les cotes de priorité et d'évaluation de l'état des différents éléments des immeubles et des lieux, ainsi que la durée de vie utile restante, le nombre total et le coût de remplacement prévu de chaque élément

Tableaux

- » comprennent une feuille de calcul qui montre les dépenses prévues de chaque année
- » établissent le taux d'inflation utilisé pour calculer le coût des dépenses à venir
- » peuvent contenir une liste de tous les éléments



L'étude du fonds de réserve

L'EFR comprend habituellement les éléments suivants :

Section descriptive

- » courte description des options ou des scénarios financiers présentés et tableaux

Tableaux

- » un tableau pour chaque **scénario de flux de trésorerie** qui montre :
- » la contribution annuelle requise au fonds de réserve
- » les dépenses annuelles prévues selon l'inflation
- » les soldes du fonds de réserve au début et à la fin de l'exercice
- » le taux d'intérêt prévu sur les placements

Votre EEB et votre EFR

Combien cela coûte-t-il?

Au moment de la rédaction du présent document, une EEB comprenant une EFR coûte généralement entre 4 000 \$ et 10 000 \$. Le coût variera en fonction de vos types d'immeubles, de l'emplacement de votre coopérative et de la taille de votre propriété.

Qui doit préparer votre EEB et votre EFR?

Une EEB exacte et utile requiert les services d'un consultant (cabinets d'ingénieurs ou d'architectes) qui possède les compétences et l'expérience requises pour produire ces rapports.

Pour commencer

Voici les étapes habituelles pour entamer la production d'une EEB et d'une EFR :



1. Communiquer avec un consultant (spécialisé dans le secteur ou un cabinet d'ingénieurs ou d'architectes)

Lorsque vous déterminez avec quels consultants vous allez communiquer, assurez-vous que le personnel de ces consultants compte des professionnels qui ont de l'expérience dans la préparation d'EEB et d'EFR. L'Agence ou d'autres coopératives de votre région peuvent suggérer des consultants qualifiés.

2. Utiliser un processus d'appel d'offres pour obtenir des prix concurrentiels

Votre coopérative devra suivre ses propres règles sur les dépenses au moment d'octroyer un contrat pour une EEB et une EFR. Compte tenu du coût habituel de ces projets et des règles courantes des coopératives sur les dépenses, vous devrez probablement demander des **propositions** à trois cabinets de consultants qualifiés.

Les cabinets de consultants expérimentés utilisent un format normalisé pour leurs propositions. Si vous ne connaissez pas un cabinet particulier, demandez-lui de joindre un exemple d'EEB et d'EFR à sa proposition.

Indiquez aux cabinets la date limite à laquelle ils doivent présenter leur proposition. Cette dernière peut habituellement être soumise dans un délai d'environ une semaine.

- a. Travaux facultatifs

Votre coopérative peut inclure des travaux facultatifs dans la proposition. Le consultant doit donner un prix distinct pour ces éléments. Les travaux facultatifs peuvent comprendre ce qui suit :

Inspections de l'intérieur des unités

Généralement, 10 % des intérieurs des unités sont inspectés dans le cadre d'une EEB puisque ce pourcentage permet d'obtenir un échantillon fiable de l'état des unités. Si vous souhaitez faire inspecter plus d'unités, demandez au consultant d'inclure le coût unitaire pour l'inspection d'unités supplémentaires.

Rapport d'évaluation sur les ascenseurs

Les coopératives qui possèdent des ascenseurs peuvent demander un rapport d'évaluation à ce sujet, qui sera produit par un consultant spécialisé en ascenseurs. L'EEB comprend habituellement une évaluation générale des ascenseurs et des éléments connexes. Toutefois, vous pouvez obtenir une inspection approfondie si vous avez des problèmes concernant vos ascenseurs ou si vous envisagez des réparations ou des remplacements considérables.

Rencontres supplémentaires

Le consultant inspectera la coopérative pendant la visite des lieux prévue. Des visites supplémentaires pourraient être utiles pour :

- » présenter l'ébauche de l'EEB et de l'EFR au conseil d'administration;
- » assister à une réunion des membres lorsqu'un rapport sur l'EEB ou l'EFR est présenté.

Le fait de demander à l'ingénieur de présenter l'ébauche de l'EEB et de l'EFR vous permet d'exprimer vos préoccupations et de poser des questions. De plus, cela permet au conseil d'administration de mieux comprendre le raisonnement derrière les dépenses prévues et les recommandations formulées par l'ingénieur.

3. Sélectionner le cabinet de consultants

Le choix du cabinet de consultants ne devrait pas prendre plus d'une semaine après la réception des propositions par votre coopérative.

Les prix des propositions varieront, mais devraient être similaires. Cet examen vous aidera également à comprendre la portée des travaux de chaque cabinet et les services fournis.

Le personnel de la coopérative doit examiner minutieusement chaque proposition et vérifier les références. Le personnel doit ensuite formuler une recommandation au conseil d'administration afin de contribuer au choix du cabinet. Le personnel peut devoir communiquer avec les cabinets et demander davantage de renseignements ou des éclaircissements avant qu'une décision soit prise.

Chaque proposition doit comprendre les éléments suivants :

- » une introduction;
- » des renseignements généraux sur la coopérative (type et nombre d'immeubles, année de construction, etc.), conformément à la demande de propositions;
- » la portée des travaux, notamment une référence à la norme **ASTM E2018-15 (Standard for the Property Condition Assessment)**;
- » le coût de l'EEB et de l'EFR, ainsi que tout autre coût supplémentaire;
- » la date à laquelle l'ébauche et la version définitive du rapport seront présentées à la coopérative;

Habituellement, l'ébauche du rapport est présentée de six à huit semaines après la signature de l'entente entre la coopérative et le cabinet de consultants.

- » un calendrier de facturation;

La plupart des cabinets soumettent une facture au dépôt du rapport final. D'autres soumettent des factures intermédiaires à la coopérative lorsque certains jalons sont atteints.

- » une section devant être signée par la coopérative et le cabinet si la coopérative décide de retenir les services de ce dernier;
- » les coordonnées du cabinet de consultants;
- » des références.

En général, la coopérative choisira la proposition dont le prix est le plus bas. Toutefois, il peut arriver qu'une proposition à prix plus élevé soit retenue pour différentes raisons :

- » les services inclus;
- » les coûts facultatifs à considérer;
- » la date d'achèvement;
- » les résultats de la vérification des références.

4. Octroyer le contrat

Une fois que le conseil d'administration a pris sa décision, la coopérative et le cabinet de consultants signent l'entente incluse dans la proposition.

Faire produire le rapport d'EEB et d'EFR

La production de ce rapport comporte les étapes suivantes :



1. Visite sur place et examen des documents

Dans la semaine qui suit la signature de l'entente, le consultant doit communiquer avec la coopérative pour planifier la visite des lieux. Une fois que c'est fait, la coopérative doit donner un préavis suffisant aux membres dont les unités et les greniers (le cas échéant) seront inspectés et voir à ce que le consultant ait accès à toutes les aires communes, aux salles des installations mécaniques, au toit et à tout autre endroit auquel il devra accéder le jour de la visite.

Certains cabinets utilisent un **formulaire de demande d'information pour l'EEB et l'EFR** que la coopérative doit remplir. Ce formulaire sert à recueillir de l'information sur la propriété et les finances de la coopérative pour préparer le rapport. Le consultant collectera de l'information sur les éléments suivants :

- » le montant de la contribution annuelle au fonds de réserve (et l'augmentation possible de la contribution une fois que le prêt hypothécaire de la coopérative sera remboursé au complet), le solde actuel du fonds de réserve et les revenus en intérêts sur les placements;
- » des dessins d'architecture, des rapports techniques, des vérifications de la consommation d'énergie, des EEB précédentes, etc.;
- » le budget annuel d'entretien;
- » les dépenses en immobilisations engagées récemment, leurs coûts et la date du remplacement;
- » toute préoccupation concernant les systèmes des immeubles, les infiltrations d'eau, la présence d'amiante, de moisissures, etc.;
- » le taux de roulement des unités.

Plus le consultant obtient de renseignements, plus l'EEB et l'EFR seront précises. Il faut informer le consultant de tout projet d'immobilisations prévu et des coûts associés; il peut s'agir notamment de rénovations importantes effectuées dans les unités lors d'un changement d'occupant. Il faut également informer le consultant de toute mesure d'économie d'énergie que la coopérative souhaite mettre en œuvre.

Toute l'information doit être préparée pour le consultant avant la visite des lieux prévue.

2. Réception de l'ébauche de l'EEB et de l'EFR

La coopérative doit recevoir l'ébauche de l'EEB et de l'EFR au plus tard à la date de livraison précisée dans la proposition. Généralement, l'ébauche du rapport est transmise par courriel en format PDF.

3. Examen de l'ébauche par la coopérative

Une annexe au présent guide contient des conseils sur l'examen de **l'EEB et de l'EFR**.

La coopérative doit examiner l'ébauche minutieusement pour s'assurer de ce qui suit :

- » tous les éléments énumérés font effectivement partie des immeubles et de la propriété de la coopérative, et il ne manque aucun élément;
- » la section descriptive du rapport (y compris les recommandations) concorde avec les éléments, les coûts de remplacement et les dates des tableaux;
- » le calendrier de remplacement est raisonnable compte tenu de l'état actuel des éléments et de leur durée de vie utile restante;
- » un taux d'inflation a été appliqué aux dépenses prévues;
- » tous les montants dans les tableaux concordent avec les montants totaux;
- » l'information provenant des documents de référence de la coopérative se trouve dans l'ébauche.

Comme indiqué précédemment, il arrive que les membres du conseil d'administration rencontrent le cabinet de consultants pour discuter de l'ébauche. Cette rencontre doit être planifiée une fois que la coopérative a pris connaissance du rapport.

4. Commentaires sur l'ébauche fournis au cabinet de consultants

Les commentaires découlant de l'examen de l'ébauche doivent être présentés de manière à ce qu'ils soient faciles à comprendre et doivent être envoyés au cabinet de consultants. Après avoir reçu les commentaires, le cabinet de consultants apporte les changements nécessaires. Habituellement, ce processus dure environ une semaine, selon le nombre de changements requis. La coopérative doit effectuer un suivi périodique pour s'assurer que le rapport final est livré à la date précisée dans la proposition.

5. Réception des versions définitives de l'EEB et de l'EFR

Une fois que la coopérative a reçu le rapport final, il faut vérifier si tous les changements requis ont été apportés. Le conseil d'administration ne doit approuver le rapport final qu'après avoir confirmé que tout a été fait.

Le consultant fournira à votre coopérative deux copies imprimées du rapport final et une version PDF.

Utilisation de l'EEB et de l'EFR

Lors de la préparation du budget d'immobilisations annuel, votre coopérative doit consulter l'EEB pour décider quels éléments doivent être inclus. L'EEB est également le principal document utilisé dans la préparation d'un plan d'immobilisations.

Au moment de préparer le budget d'exploitation annuel, votre coopérative doit au moins verser la contribution au fonds de réserve qui est recommandée dans l'EFR.

Il faut tenir compte des recommandations du consultant au moment de prendre des décisions sur la réparation et le remplacement d'éléments des immeubles.

L'EEB peut recommander d'approfondir les enquêtes et les rapports sur certains éléments ou systèmes qui posent des problèmes, lorsque les éléments sont cachés ou qu'il est difficile d'y avoir accès visuellement, comme dans le cas des égouts souterrains. Dans ces cas, il est recommandé d'obtenir des rapports approfondis afin de déterminer avec précision la portée des travaux et d'estimer les coûts.

Mise à jour de l'EEB et de l'EFR de votre coopérative

Une EEB est un aperçu de l'état de votre propriété et de vos immeubles à un moment donné; elle doit donc être mise à jour tous les cinq ans puisque, pour de nombreuses raisons, des éléments peuvent se détériorer beaucoup plus rapidement que prévu.

Plus votre EEB a été produite il y a longtemps, moins elle sera exacte.

Si votre EEB est utilisée comme document justificatif pour demander un prêt, le prêteur exigera probablement un rapport qui date de trois ans ou moins.



Annexe A : Conseils sur l'examen d'une ébauche d'EEB et d'EFR

Lisez l'ensemble du rapport de l'EEB et de l'EFR, y compris tous les tableaux.

Vérifiez que tous les renseignements sur votre coopérative, comme l'adresse, le nombre d'unités, le type d'immeuble et l'année de construction, sont exacts dans le résumé et dans l'introduction de l'EEB.

Assurez-vous que l'information que vous avez fournie sur les immeubles et la propriété (par exemple les rapports techniques et les dessins d'architecture) figure dans le rapport et est exacte. Cette information se trouve généralement dans la section de la méthodologie de l'EEB.

Confirmez que tous les éléments des immeubles et de la propriété ont été évalués et figurent dans l'EEB.

- » N'oubliez pas de vérifier que la quantité de chaque élément est exacte.
- » Si des éléments, comme les chauffe-eau, sont loués, assurez-vous que c'est indiqué.

Assurez-vous que seuls les remplacements et les réparations d'immobilisations sont inclus. Les éléments se rapportant à l'entretien qui figurent à votre budget d'exploitation ne doivent pas être inscrits. Les éléments dont le coût est de moins de 2 000 \$ sont habituellement considérés comme des éléments se rapportant à l'entretien.

Examinez la cote d'évaluation de l'état et la cote de priorité de chaque immobilisation.

Examinez les coûts de remplacement pour vous assurer qu'ils semblent raisonnables.

Examinez le moment du remplacement des éléments pour vous assurer que leur durée de vie utile restante semble raisonnable.

Assurez-vous que tous les éléments énumérés dans la feuille de calcul des dépenses font bien partie de la propriété de votre coopérative.

Vérifiez l'exactitude du solde du fonds de réserve et les montants de la contribution annuelle dans la section descriptive et dans les tableaux de l'EFR.

Si le scénario de statu quo dans l'EFR indique que votre coopérative ne peut pas couvrir toutes les dépenses prévues au cours d'une année donnée, demandez au consultant d'envisager de reporter certaines dépenses ou d'attendre plus longtemps avec de remplacer certains éléments.

Confirmez que le taux d'intérêt estimé sur les économies correspond au taux d'intérêt produit par les placements de votre coopérative.

Annexe B : Glossaire

Formulaire de demande d'information pour l'EEB et l'EFR : un formulaire qui doit être rempli par la coopérative et qui permet de communiquer des renseignements de base au consultant avant la visite des lieux.

Ce document permet d'obtenir des réponses à différentes questions sur les réparations et les remplacements antérieurs ou à venir, les antécédents financiers, etc.

Évaluation de l'état du bâtiment (EEB) : un rapport technique qui évalue les éléments des immeubles et des lieux et qui détermine les coûts de remplacement, ainsi que le moment où ces éléments devront être remplacés.

Fonds de réserve pour le remplacement d'immobilisations (fonds de réserve) : le fonds qui sert à financer le remplacement des principaux éléments des immeubles lorsqu'ils atteignent la fin de leur durée de vie utile.

Scénario de flux de trésorerie : un scénario de financement qui fait partie de l'étude du fonds de réserve et qui estime la contribution annuelle au fonds de réserve requise pour que le solde du fonds demeure positif.

Échelle d'évaluation de l'état : un système qui sert à décrire l'état des éléments des immeubles ou des lieux.

Cette échelle correspond habituellement à des mots comme : « excellent/bon/passable/médiocre ».

Réserve pour éventualités : une réserve qui sert à couvrir des coûts qui ne peuvent être mesurés avec exactitude, par exemple des fuites dans les fondations.

Frais d'exploitation ou d'entretien : les dépenses de faible valeur, en général de moins de 2 000 \$, ne sont pas prises en compte dans l'EEB; il peut s'agir notamment du coût du remplacement des moustiquaires.

Échelle de priorité : un système qui sert à décrire dans quelle mesure un élément doit être réparé ou remplacé rapidement.

Voici un exemple d'échelle de priorité : « satisfaisant/entretien requis/réparation ou remplacement immédiatement requis/préoccupation en matière de santé et de sécurité/ problème structurel ».

Dépenses prévues : le coût de réparation ou de remplacement d'éléments de la propriété à un moment ultérieur prévu.

Proposition : le document de proposition du consultant qui décrit ses services, la portée des travaux et les coûts demandés pour la production de l'EEB, de l'EFR et de tout travail supplémentaire.

Durée de vie utile restante (DVUR) : le nombre approximatif d'années pendant lesquelles un élément de la propriété sera fonctionnel.

Contribution au fonds de réserve : le montant annuel versé dans le fonds de réserve de remplacement.

Étude du fonds de réserve (EFR) : une étude qui énumère les éléments des immeubles et de la propriété, qui prédit leur date probable de remplacement et qui propose des coûts raisonnables de réparation ou de remplacement aux fins de l'établissement du budget.