

Évaluation de l'état du bâtiment et étude sur le fonds de la réserve de remplacement

Conseils à suivre pour l'examen de l'ébauche de votre rapport

L'Agence a élaboré ces directives afin d'aider votre coopérative à comprendre le contenu de votre évaluation de l'état du bâtiment et de l'étude sur le fonds de la réserve de remplacement. Vous ne pouvez pas examiner l'ébauche comme il se doit pour garantir que le rapport final soit aussi exact que possible si vous ne la comprenez pas.

Voici des renseignements généraux sur les évaluations de l'état du bâtiment qui vous orienteront vers votre rapport et vous montreront comment il est structuré. Votre rapport devra respecter la norme ASTM 2018-08, Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessment Process.

Bien que tous les rapports ne soient pas structurés de la même façon, le vôtre devrait inclure tous les éléments ci-dessous.

Qu'est-ce que l'évaluation de l'état du bâtiment et l'étude sur le fonds de la réserve de remplacement?

Préparées par une firme d'ingénierie qualifiée, l'évaluation de l'état du bâtiment et l'étude sur le fonds de la réserve sont deux rapports distincts; les renseignements figurant dans l'évaluation de l'état du bâtiment sont essentiels pour l'élaboration des prévisions relatives au fonds de réserve.

Votre évaluation de l'état du bâtiment constitue une évaluation des bâtiments et des éléments du site de votre coopérative. Un ingénieur professionnel examine et évalue l'état de l'extérieur des immeubles, de l'aménagement paysager et des aires communes à l'intérieur, en plus d'environ 10 % de l'intérieur des unités.

L'état actuel de chaque bâtiment et élément du site est évalué, et des observations et recommandations sont fournies concernant les réparations ou remplacement, y compris des prévisions budgétaires.

Dans l'étude sur le fonds de la réserve, les coûts de remplacement d'année en année pour les réparations et le remplacement d'immobilisations sont énumérés, ainsi que les contributions annuelles au fonds de réserve nécessaires. L'étude sur le fonds de la réserve inclut habituellement deux ou trois scénarios différents. Chaque scénario présente le solde de départ du fonds de réserve de la coopérative, ainsi que la contribution annuelle à la réserve. Un taux d'inflation est également utilisé pour la prévision des coûts futurs et un taux d'intérêt détermine le taux de rendement des placements. Certains rapports peuvent également préciser les honoraires en cas de recommandation de services d'ingénierie ou de gestion des projets, et une réserve pour éventualités peut être suggérée. La taxe de vente peut être indiquée séparément ou incluse dans les coûts de base.

Aperçu de ce qui se trouve dans l'évaluation de l'état du bâtiment

L'évaluation de l'état du bâtiment comprend deux sections principales : la partie narrative du rapport et la partie composée de tableaux. Certaines entreprises incluent les tableaux dans la section relative à l'étude sur le fonds de la réserve.

La partie narrative du rapport comprend habituellement ce qui suit :

Introduction

- but de l'évaluation,
- portée du mandat,
- description de la propriété,
- préoccupations observées relatives à la santé et à la sécurité.

Méthodologie

- méthode utilisée pour effectuer l'évaluation,
- unités évaluées,
- information et documents reçus,
- conformité aux codes et limites,
- définition de la cote de l'état des lieux et du classement des priorités, y compris la définition des termes.

Résumé

- résumé des conclusions,
- éléments exigeant une attention immédiate,
- préoccupations à l'égard de la santé et de la sécurité,

Évaluation de l'état du bâtiment (partie la plus importante du rapport)

- observations, recommandations et commentaires généraux sur tous les éléments et systèmes ayant fait l'objet d'une évaluation,
- photographies,
- classement des priorités et cote de l'état des lieux,
- coûts de remplacement budgétaires,
- quantité des éléments,
- durée de vie de chaque élément.

Tableaux

- feuille de calcul sur les dépenses en immobilisations pour la période d'étude (habituellement 20, 30 ou 40 ans),
- éléments d'immobilisation pour chaque année,
- taux d'inflation utilisé pour déterminer les coûts futurs,
- peuvent inclure des honoraires en cas de recommandation de services d'ingénierie ou de gestion des projets,
- peuvent prévoir une réserve pour éventualité,
- peuvent indiquer les taxes de vente de façon séparée (ou les inclure dans les coûts de base),

- peuvent inclure une liste de l'inventaire des éléments.

Limites et renseignements de référence

Cette section décrit les limites dans la préparation du rapport (c'est-à-dire ce qui n'est pas inclus dans votre rapport). Cette section peut également dresser une liste de ressources additionnelles et des renseignements généraux.

Aperçu de votre étude sur le fonds de la réserve de remplacement

L'étude sur le fonds de la réserve inclut habituellement une courte section narrative, ainsi que des tableaux. La section narrative résume les coûts d'immobilisations prévus de votre évaluation de l'état du bâtiment et décrit les différents scénarios de financement, en tenant compte du solde du fonds de réserve actuel de la coopérative et de ses contributions annuelles. Les tableaux relatifs au fonds de réserve présentent deux ou trois options de financement qui figurent habituellement à côté des tableaux. L'une des approches fournies est le scénario du statu quo, ainsi que différentes options de financement.

Conseils à suivre pour l'examen de l'ébauche de votre rapport

Nous vous suggérons de suivre ces étapes dans l'ordre indiqué.

1. Lisez l'ensemble du rapport et examinez les tableaux pour mieux comprendre le format du rapport.
2. Vérifiez si le nombre d'unités et le type de logements sont indiqués de manière exacte dans l'introduction et le résumé.
3. Assurez-vous que les renseignements fournis par votre coopérative au consultant figurent bien dans le rapport, habituellement dans la section relative à la méthodologie.
4. Vérifiez si les éléments d'immobilisation ont tous fait l'objet d'une évaluation et sont indiqués.
5. Vérifiez qu'aucun élément se rapportant à l'entretien n'a pas été inclus (p. ex., nettoyage annuel des gouttières). Habituellement, les éléments dont la valeur est inférieure à 2 000 \$ sont considérés comme de l'entretien.
6. Examinez l'évaluation de chaque élément d'immobilisation dans l'évaluation de l'état du bâtiment et assurez-vous que les éléments suivants ont été pris en considération :
 - réparations et remplacement précédents,
 - quantités exactes,
 - coûts de remplacement jugés appropriés,
 - calendrier de remplacement raisonnable en fonction de la durée de vie prévue de l'élément et des besoins de la coopérative.
7. Assurez-vous que la feuille de calcul sur les dépenses en immobilisations n'inclut pas d'éléments du bâtiment dont la coopérative ne dispose pas (par exemple, un ascenseur dans un immeuble d'habitation sans ascenseur).
8. Si des éléments comme les chauffe-eau sont loués, assurez-vous que ce fait est indiqué.
9. Vérifiez si le solde du fonds de réserve et la contribution annuelle à la réserve sont exacts dans la section narrative et dans les tableaux de l'étude sur le fonds de la réserve.
10. Si le tableau sur le statu quo du fonds de réserve indique un déficit dans le fonds avant la fin de l'accord d'exploitation de la coopérative, demandez au consultant de reporter le remplacement de certains éléments ou de les remplacer sur une période plus longue (par exemple, améliorations des cuisines au fil du temps).