

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

# Guide des réserves

---

Gestion et utilisation

Janvier 2015

Guide de référence pour une meilleure gestion, compréhension et utilisation des réserves.

## **Préambule**

Le présent guide est destiné aux coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL) qui gèrent des projets financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) ou Achat rénovation (AR).

Selon leur convention d'exploitation, ces organismes ont l'obligation de constituer annuellement des réserves.

Ce guide présente donc les différentes réserves, leurs objectifs respectifs, leur méthode de calculs de même que les dépenses admissibles pour chacune d'elles.

# Contenu

Préambule.....	2
Contenu .....	3
1. Mise en contexte .....	5
2. Réserve de remplacement immobilière .....	6
2.1. Objectif.....	6
2.2. Calcul de la contribution .....	6
2.3. Utilisation .....	6
3. Réserve de remplacement mobilière .....	7
3.1. Objectif.....	7
3.2. Calcul de la contribution .....	7
3.3. Utilisation .....	8
3.4. Réévaluation .....	8
4. Réserve de gestion hypothécaire .....	8
4.1. Objectif.....	8
4.2. Calcul de la contribution .....	8
4.3. Utilisation .....	9
4.4. Réévaluation .....	9
5. Réserve de gestion à l'exploitation .....	9
5.1. Objectif.....	9
5.2. Calcul de la contribution .....	9
5.3. Utilisation .....	10
Conclusion .....	10
Annexe 1 : Exemples d'utilisation de réserves immobilière et mobilière versus dépenses d'entretien et réparation .....	11

Annexe 2 : Exemples de travaux capitalisables.....	12
Annexe 3 : Détail du calcul de la réserve mobilière .....	23
Réévaluation.....	24
Annexe 4 : Détail du calcul de la réserve de gestion hypothécaire .....	25
Annexe 5 : Exemple de calcul de la réserve de gestion à l'exploitation .....	28

# 1. Mise en contexte

Tous les organismes gestionnaires de projet ACL, LAQ ou AR sont tenus de constituer une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Toutefois, comme spécifié dans leur convention, certains organismes doivent également constituer une réserve de gestion à l'exploitation de même qu'une réserve de remplacement mobilière.

Les montants annuels qui doivent être versés pour constituer les réserves sont spécifiés dans la section « budget d'exploitation » de la demande d'aide financière (DAF) à la date d'ajustement des intérêts.

**Demande d'aide financière**  
Version 3.0.00 (compatible avec HCS pour ED & DA) - 2008-11-05

**Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION**

<b>PROJET</b>		Date de la DAF : DA 2010-03-11	
Número du projet :	ACL-1	Étape du projet :	Date d'ajustement des inté
Nom du projet :			

  

BUDGET		Résidentiel	
DÉPENSES D'EXPLOITATION	Organisme	SHQ	
<b>Remboursement hypothécaire</b>			
Capital	25 561	20 339	
Intérêts	46 181	36 747	
<b>Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)</b>			
Capital	0	0	
Intérêts	0	0	
<b>Rente emphytéotique</b>			
Taxes et assurances			
Taxes foncières	32 081	32 081	
Taxes de services			
Taxes d'amélioration			
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/			
<b>Énergie, logements (Élec,Chauf,Éa)</b>			
<b>Énergie, parties communes</b>			
Ascenseur	2 253	2 253	
Conciergerie	11 032	11 032	
Entretien	8 953	8 953	
Déneigement	1 603	1 603	
<b>Administration (%)</b>			
Vérification	2 850	2 850	
Formation et perfectionnement	705	705	
Cotisation à la fédération	940	940	
<b>Réserves</b>			
Réserve de remplacement immobilière	8 649	9 100	
Réserve de remplacement mobilière	10 587	11 280	
Réserve de gestion (Hypothèque)	1 944	2 000	
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	0	0	

Il est de la responsabilité de l'organisme de constituer ces réserves. Les montants ainsi réservés ne peuvent pas être investis dans des placements spéculatifs et l'argent doit

demeurer disponible dans un délai raisonnable. Les intérêts produits sur les montants accumulés doivent demeurer dans les réserves.

## **2. Réserve de remplacement immobilière**

### **2.1. Objectif**

Tous les organismes doivent constituer une réserve de remplacement immobilière. Cette réserve consiste à atténuer les coûts de remplacement, de modernisation et d'amélioration d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- ouvertures;
- autres éléments dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

### **2.2. Calcul de la contribution**

Le montant annuel minimal par logement versé à cette réserve varie selon la typologie des unités résidentielles de l'ensemble immobilier :

- 150 \$ pour une chambre;
- 175 \$ pour un studio;
- 300 \$ pour tout autre logement.

### **2.3. Utilisation**

Les montants accumulés dans cette réserve ne peuvent être utilisés pendant les cinq (5) premières années suivant la « date d'ajustement des intérêts » de l'ensemble immobilier. Toutefois, en cas de besoin, la SHQ pourrait autoriser une utilisation sur demande écrite de l'organisme.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories identifiées à la section 2.1 a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les coûts encourus doivent être capitalisables afin de pouvoir bénéficier des montants cumulés dans la réserve. Ils doivent donc être significatifs pour l'organisme et répondre à au moins un des critères de capitalisation suivants :

1. Augmente le niveau de service<sup>1</sup>;
2. Diminue considérablement les travaux d'entretien de l'immobilisation ou sa consommation énergétique;
3. Prolonge la durée de vie utile de l'immobilisation;
4. Améliore la qualité des services<sup>1</sup> fournis.

Un tableau présentant des exemples de dépenses d'entretien et de dépenses capitalisables de même qu'une liste non exhaustive d'exemples de travaux capitalisables est présentée en annexe du présent document. Cependant, il est fortement suggéré aux organismes de se doter d'une politique de capitalisation visant à déterminer leurs propres dépenses affectées à l'entretien et réparations ainsi que celles devant être capitalisées.

À noter qu'une dépense capitalisable correspondant aux catégories identifiées à la section 2.1 pourrait être financée autrement que par la réserve de remplacement immobilière si l'organisme juge que sa situation financière lui permet de ne pas utiliser la réserve.

### **3. Réserve de remplacement mobilière**

#### ***3.1. Objectif***

Les organismes qui doivent posséder des meubles pour mener à bien leur mission doivent constituer une réserve de remplacement mobilière. Celle-ci servira à atténuer les coûts de remplacement du mobilier lorsque celui-ci sera devenu désuet.

#### ***3.2. Calcul de la contribution***

La durée de vie utile des biens meubles est parfois difficile à établir. C'est pourquoi la SHQ préconise de contribuer pour l'équivalent de 1/8 du coût d'acquisition par année.

Cependant, un organisme qui détient un inventaire de ses biens meubles pourrait facilement être en mesure d'établir la durée de vie réelle et la valeur de remplacement de ses équipements. Il pourrait donc mieux évaluer le montant de la contribution annuelle. Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de remplacement mobilière est disponible à l'annexe 3 du présent document.

---

<sup>1</sup> La notion de « service » fait référence au service résidentiel et non à des services particuliers qui pourraient être offerts à la clientèle (infirmière, repas, surveillance ou autres).

Toute modification au montant de contribution original devra toutefois, au préalable, être approuvée par le conseiller en gestion attribué à l'organisme.

### **3.3. Utilisation**

L'utilisation de la réserve de remplacement mobilière est strictement réservée afin de payer les coûts de remplacement du mobilier. Toute utilisation autre doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

### **3.4. Réévaluation**

Comme la réserve de remplacement mobilière sert à payer le coût de remplacement de biens meubles, il est possible que les montants réservés doivent être augmentés dans le temps. Après les huit années de contribution (ou avant s'il le juge nécessaire), l'organisme doit réévaluer le coût de remplacement de son mobilier et rajuster les montants de sa contribution en conséquence. Un exemple de réévaluation de la réserve est également disponible à l'annexe 3 du présent document.

## **4. Réserve de gestion hypothécaire**

### **4.1. Objectif**

Au moment du renouvellement de l'hypothèque, soit tous les **cinq ans**, il est probable que le taux d'intérêt hypothécaire soit différent de celui présentement en vigueur. S'il est plus élevé, l'organisme doit donc se prémunir contre la hausse du versement hypothécaire qui s'ensuivra. La réserve de gestion hypothécaire vise à accumuler des sommes d'argent afin d'atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse de 2 % du taux hypothécaire (par exemple un taux de 4,5% d'intérêts qui passerait à 6,5%).

### **4.2. Calcul de la contribution**

Le montant de la réserve à accumuler est égal à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel futur en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt et le remboursement annuel présent. Pour évaluer le remboursement hypothécaire majoré de 2 %, vous pouvez consulter votre institution financière qui estimera le montant de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt initial.

Le montant de contribution spécifié dans la DAF est le montant à réserver pour la première année d'exploitation de l'organisme. Ce montant est **cumulatif** avec les années de sorte que lorsque l'augmentation des versements hypothécaires survient, les augmentations de loyer graduelles couvrent en partie la dépense supplémentaire de l'organisme et la réserve de gestion hypothécaire comble la partie manquante. Les



années d'augmentation suivantes permettent d'en arriver à combler totalement le nouveau versement.

Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de gestion à l'exploitation est disponible à l'annexe 5 du présent document.

#### **4.3. Utilisation**

L'utilisation de la réserve de gestion hypothécaire est strictement réservée à atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse du taux hypothécaire. Toute autre utilisation doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

#### **4.4. Réévaluation**

La réserve de gestion hypothécaire doit être réévaluée à chaque renouvellement hypothécaire, c'est-à-dire aux cinq ans. L'organisme doit réévaluer ses contributions des cinq prochaines années en fonction du montant déjà cumulé à cette date.

Il est possible, après cinq ans de contribution, lors du renouvellement hypothécaire, que l'organisme ne subisse pas de hausse de taux d'intérêt. Dans ce cas, il est probable que la réserve hypothécaire soit suffisante pour pallier la prochaine hausse potentielle de 2 % du taux d'intérêt. Il sera alors inutile pour l'organisme de continuer ses contributions à la réserve de gestion hypothécaire. La hausse graduelle des loyers relative à ces contributions pourra donc également cesser, sans toutefois être revue à la baisse.

### **5. Réserve de gestion à l'exploitation**

#### **5.1. Objectif**

Cette réserve s'applique à un organisme qui reçoit une subvention à l'exploitation, telle qu'une exonération temporaire de taxes, une contribution d'une fondation privée, ou une autre forme de contribution temporaire. Ceci n'inclut pas le programme de supplément au loyer ni les subventions octroyées à des fins de service à la clientèle. L'organisme doit prévoir une réserve de gestion au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention à l'exploitation prendra fin.

#### **5.2. Calcul de la contribution**

Le montant de contribution spécifié dans la DAF est le montant à réserver pour la première année d'exploitation de l'organisme. Ce montant est cumulatif avec les années de sorte que lorsque la subvention temporaire prend fin, les augmentations de loyer graduelles couvrent en partie la dépense de l'organisme et la réserve de gestion à

l'exploitation comble la partie manquante. Les années d'augmentations suivantes permettent d'en arriver à combler totalement la dépense.

Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de gestion à l'exploitation est disponible à l'annexe 5 du présent document.

### **5.3. Utilisation**

L'utilisation de la réserve de gestion à l'exploitation est strictement réservée à atténuer l'effet de la fin d'une subvention temporaire sur la trésorerie. Toute utilisation autre doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

## **Conclusion**

Les contributions annuelles aux réserves sont obligatoires selon les clauses de l'article 7 de la convention d'exploitation des programmes. Si pour une année, l'organisme se trouve dans l'impossibilité de contribuer à ses réserves, il a l'obligation d'en informer la SHQ.

Nonobstant les augmentations nécessaires dues à l'évolution des contributions aux réserves, le loyer au bail de tout organisme devrait couvrir l'indexation des dépenses courantes et également suivre l'évolution du loyer médian de sa région.

## Annexe 1 : Exemples d'utilisation de réserves immobilière et mobilière versus dépenses d'entretien et réparation

Exemples de dépense	Montant en cause	Utilisation de la réserve immobilière	Utilisation de la réserve mobilière	Dépense d'entretien et réparation
Contrat d'entretien d'ascenseur	2 000 \$			X
Remplacement de quelques bardeaux de toiture	5 000 \$			X
Remplacement de la toiture complète	50 000 \$	X		
Réparation des fondations	15 000 \$	X		
Achat d'assiette pour le service de repas	1 000 \$		X	
Remplacement d'un thermostat de congélateur	500 \$			X
Remplacement du compresseur d'un congélateur	2 500 \$		X	

## Annexe 2 : Exemples de travaux capitalisables

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Immeuble</b>		
<b>Fondations</b>	<u>Fondations</u>	
	<p>Installation de systèmes permettant de prévenir l'assèchement de l'argile.</p> <p>Réparation majeure aux fondations de bâtiments instables (ex. : pieux).</p>	<p>Permet de réduire les frais d'entretien futurs.</p> <p>Les pieux permettent d'attacher les fondations au roc afin de régler les problèmes de sol instable.</p>
<b>Protection contre l'humidité de sous-sol et de vides sanitaires</b>	<u>Réfection des éléments structuraux</u>	
	<p>Modification ou ajout à l'étanchéité des fondations (lors de l'installation initiale de ces éléments seulement) ou modification des pentes de terrain.</p> <p><i>Exemples : ajout d'un drain rigide avec membrane et enrochement; ajout d'une membrane collée pour imperméabiliser les fondations; modification des pentes de terrain.</i></p>	<p>Réduit les frais d'exploitation, améliore le confort et économise l'énergie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'élimination des infiltrations d'eau par les fissures;</li> <li>- une meilleure protection du revêtement extérieur;</li> <li>- la réduction du niveau d'humidité dans les sous-sols (donc moins de risque de moisissures).</li> </ul>
<b>Superstructure</b>	<u>Remise à neuf de bâtiments</u>	
	<p>Travaux de consolidation structurale.</p>	<p>Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.</p>
<b>Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs</b>	<u>Réfections architecturales</u>	
	<p>Réfection avec de nouveaux matériaux d'escaliers, de garde-corps de balcons et d'escaliers.</p>	<p>Améliore la qualité du service et permet de se conformer aux nouvelles normes de sécurité (hauteur des garde-corps).</p>

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs</b>	<p><u>Remise à neuf de bâtiments</u></p> <p>Réfection importante ou installation de balcons.</p>	<p>Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.</p>
<b>Enveloppe extérieure</b>	<p>Travaux aux enveloppes (isolation, revêtement).</p>	<p>Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.</p>
<b>Parements et murs extérieurs</b>	<p>Réfection étendue de la maçonnerie.</p>	<p>Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.</p>
<b>Parements et murs extérieurs</b>	<p><u>Réfection de revêtements extérieurs</u></p> <p>Remplacement ou réfection de la maçonnerie pour un mur extérieur.</p> <p>Remplacement ou réfection de revêtements (bois, métal, béton, etc.) pour un mur extérieur.</p> <p>Rejointoiement de la maçonnerie pour un mur extérieur.</p> <p>Création de joints de contrôle dans la maçonnerie en se conformant aux normes en vigueur.</p>	<p>Permet de se conformer aux nouvelles normes en matière d'isolation et d'atteindre un meilleur niveau d'efficacité énergétique.</p> <p>Augmente la durée de vie utile.</p> <p>Augmente la durée de vie utile.</p> <p>Augmente le niveau de sécurité (qualité).</p>
<b>Isolation, pare-vent et pare-air du bâtiment</b>	<p>Remplacement des murs rideaux.</p> <p>Installation ou amélioration de l'isolation pour un mur extérieur.</p>	<p>Augmente la durée de vie utile.</p> <p>Permet de se conformer aux nouvelles normes en matière d'isolation et d'atteindre un meilleur niveau d'efficacité énergétique.</p>

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Fenêtres</b>	<u>Réfection des portes, fenêtres et isolation</u>	
	Remplacement des fenêtres.	Diminue les frais d'entretien et conduit vers des économies, la durée de vie des nouvelles fenêtres étant supérieure (25 ans).
	Ajout de fenêtres dans les cages d'escalier.	Améliore la qualité de vie par un meilleur éclairage et une meilleure circulation d'air (dans le cas de fenêtres à ouverture).
<b>Portes extérieures</b>	Reconditionnement généralisé des fenêtres ou des portes (aluminium).	Augmente le confort et l'efficacité énergétique.
	Remplacement généralisé des portes.	Permet de prolonger la durée de vie utile et de se conformer aux nouvelles normes et règles.
<b>Portes extérieures</b>	Amélioration de l'isolation acoustique de logements.	Améliore le confort des locataires par une meilleure qualité d'isolation (limite les bruits).
	<u>Remise à neuf de bâtiments</u>	
<b>Portes extérieures</b>	Remplacement généralisé des portes et fenêtres.	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
<b>Toit, marquises et terrasses</b>	<u>Réfections architecturales</u>	
	Ajout de marquises aux entrées.	Permet une meilleure protection des entrées (service amélioré).
<b>Toit, marquises et terrasses</b>	<u>Réfections de toiture</u>	
	Rehaussement des parapets de toitures.	Permet de se conformer à certaines normes municipales et d'éviter les risques de débordement d'égout en modifiant l'écoulement de l'eau (élément qui pourrait avoir un impact sur l'environnement).

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
	<p>Remplacement de la toiture (membrane en bardeaux ou à plis) par un matériau supérieur distinct ou amélioration de la ventilation si nécessaire, incluant le remplacement de la structure du toit.</p> <p>Ajout d'aérateur et d'isolation.</p>	<p>Selon le cadre normatif de la SHQ, les nouvelles toitures doivent être garanties de 25 à 30 ans (matériaux de meilleure qualité). Leur durée de vie est plus élevée que les toitures initiales. De plus, une meilleure ventilation de la toiture réduit les coûts d'entretien liés à l'enlèvement de moisissure.</p> <p>Permet d'accroître l'efficacité énergétique.</p>
<b>Bâtiment</b>		
<b>Construction intérieure</b>	<p><u>Aménagement des aires communes</u></p> <p>Modification de l'accessibilité universelle des entrées des bâtiments jusqu'aux salles (par exemple : élargissement des portes, repositionnement des mécanismes d'ouverture des portes automatiques et adaptation de salles de bains communes).</p> <p>Corrections de non-conformité apportées aux corridors, aux portes d'issues, aux vestibules, aux escaliers d'issues, aux buanderies, aux locaux de recyclage, aux chutes à déchets, aux halls d'entrée et aux locaux à ordures.</p> <p>Travaux architecturaux de modification des accès.</p>	<p>Augmente l'accès aux aires communes (amélioration de la qualité des services).</p> <p>Permet de se conformer aux normes de sécurité ou d'accès.</p> <p>Permet de se conformer aux normes de sécurité ou d'accès.</p>
	<p>Travaux architecturaux de modification de l'intégrité coupe-feu des composantes.</p>	<p>Permet d'augmenter le niveau de sécurité.</p>
	<p>Installation d'ouvre-portes automatiques aux portes d'entrée.</p>	<p>Permet d'améliorer l'accessibilité (adaptation pour la clientèle).</p>
	<p>Installation de mains-courantes dans les corridors.</p>	<p>Permet d'augmenter le niveau de sécurité.</p>
	<p>Remplacement des revêtements de plancher (plus résistants).</p>	<p>Permet d'augmenter la durée de vie utile.</p>
	<p></p>	<p></p>

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Services</b>	<p><u>Remise à neuf de bâtiments</u></p> <p>Remplacement et ajout de systèmes importants tels que la ventilation, les panneaux électriques, les gicleurs, les alarmes incendie et les ascenseurs.</p>	<p>Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.</p>
<b>Ascenseurs, plateformes, etc.</b>	<p><u>Ascenseurs</u></p> <p>Rendre conforme un ascenseur aux normes en vigueur.</p> <p>Réfection de puits d'ascenseur.</p> <p>Remplacement des équipements de portes des cabines.</p>	<p>Permet de se conformer aux normes de sécurité et d'accès, entre autres, au passage d'une civière.</p>
<b>Contrôles d'ascenseurs</b>	<p>Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs.</p>	<p>Permet d'augmenter le niveau de sécurité.</p>
<b>Système de communication en cabine</b>	<p><u>Système de communication</u></p> <p>Installation de téléphones d'urgence dans les cabines d'ascenseurs et dans les halls d'entrée (nouvelle réglementation).</p>	<p>Permet d'augmenter le niveau de sécurité.</p>
<b>Mécanique d'ascenseurs</b>	<p><u>Ascenseurs</u></p> <p>Remplacement de système d'ascenseur (moteurs et équipement).</p>	<p>Permet d'augmenter la performance et le niveau de sécurité et de prolonger la durée de vie utile.</p>
<b>Plomberie</b>	<p><u>Plomberie</u></p> <p>Remplacement de tuyauterie.</p> <p>Application de mesures d'économie d'énergie par l'installation de systèmes de récupération des eaux grises.</p>	<p>Permet de prolonger la durée de vie utile.</p> <p>Améliore l'efficacité énergétique.</p>



Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Équipement de pompage de surpression et panneau de contrôle</b>	Ajout de pompes de surpression à l'entrée d'eau domestique.	Permet d'augmenter la qualité du service.
<b>Chauffage, ventilation et climatisation</b>	<u>Ventilation</u>	
	Remplacement de système de ventilation pour un bâtiment.	Améliore la qualité de l'air intérieur, diminue le surplus d'humidité, réduit le risque d'apparition de moisissures (sécurité) et permet généralement de se conformer aux normes.
<b>Chauffage, ventilation et climatisation</b>	Installation de ventilateurs dans les salles mécaniques.	Permet d'augmenter la qualité du service.
	<u>Chauffage</u>	
<b>Chauffage, ventilation et climatisation</b>	Application de mesures d'économie d'énergie (récupération de chaleur, panneaux solaires, murs solaires, panneaux réflecteurs pour chauffage à l'eau, télégestion, etc.).	Améliore l'efficacité énergétique.
<b>Source d'énergie autre qu'électrique (intérieur et extérieur)</b>	Installation de contrôles numériques directs aux systèmes de chauffage au gaz.	Permet d'offrir un nouveau service.
<b>Système central de chauffage (eau chaude, air chaud)</b>	Remplacement de tuyauterie de chauffage à l'eau chaude et travaux connexes.	Permet des économies énergétiques et améliore le confort.
	Remplacement et modernisation de chaudières (système de chauffage à l'eau ou à l'air centralisé).	Permet des économies énergétiques et améliore le confort.
	Ajout de contrôles aux systèmes de chauffage des corridors.	Si les contrôles avaient été installés initialement avec le système de chauffage, ce dernier aurait eu un coût plus élevé et ces coûts auraient été capitalisables.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Distribution de chauffage, ventilation et climatisation</b>	<u>Ventilation</u> Installation d'échangeurs de chaleur.	Permet d'augmenter la qualité du service.
	<b>Chauffage par plinthes</b> <u>Chauffage</u> Remplacement du chauffage ou d'échangeurs de chaleur.	Permet de réduire les frais d'exploitation.
<b>Climatiseur</b>	<u>Ventilation</u> Installation de système de climatisation dans les salles communes.	Permet d'augmenter le confort (qualité des services).
	<b>Gicleurs</b> <u>Gicleurs et monoxyde de carbone</u> Mise aux normes des systèmes de gicleurs et de leurs canalisations.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
<b>Canalisation et robinets d'incendie</b>	Remplacement de pompes à incendie.	
	Correction aux entrées d'eau des pompes à incendie.	
	Ajout d'un contournement à la tuyauterie de la pompe à incendie.	
<b>Électricité</b>	<u>Divers</u> Remplacement d'une génératrice.	Permet de se conformer aux normes d'Hydro-Québec (efficacité d'énergie) et améliore l'efficacité énergétique.
	<b>Électricité</b> <u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u> Remplacement des systèmes associés aux mesures d'économie d'énergie (thermostats électroniques, etc.).	Permet d'améliorer l'efficacité énergétique.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Entrée électrique et distribution</b>	Application de mesures d'économie d'énergie (thermostats électroniques, etc.).	Permet d'améliorer l'efficacité énergétique.
	Ajout de branchement de certains circuits électriques des salles communes sur la génératrice.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité et de confort.
<b>Entrée électrique, distributeur principal et délesteur de charge</b>	Remplacement de vieux panneaux électriques à fusibles.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
<b>Système de détection et d'alarme incendie</b>	<u>Équipements de sécurité</u>	
	Remplacement ou ajout de panneaux d'alarmes incendie.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
<b>Système de détection et d'alarme incendie</b>	Installation de panneaux d'alarmes incendie, de détecteurs ou d'avertisseurs (klaxons, piézomètres)	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
	<u>Gicleurs et détecteurs de monoxyde de carbone</u>	
<b>Système de communication et autres (intérieur et extérieur)</b>	Installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les garages.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
	<u>Système de communication</u>	
<b>Éclairage d'urgence sur batteries</b>	Installation de panneaux d'intercommunication.	Permet d'augmenter la qualité de service pour les locataires (détection plus rapide et délais d'intervention réduits).
<b>Éclairage d'urgence sur batteries</b>	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u>	
	Installation d'éclairage d'urgence.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Génératrice d'urgence</b>	Remplacement de génératrices (moins bruyante, capacité beaucoup plus grande à un moindre coût en énergie).  Installation de génératrices.  Correction de l'isolation des cheminées des génératrices.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité (qualité), le confort et l'efficacité énergétique.
<b>Compacteur à déchets</b>	<u>Aménagement des aires communes</u>  Remplacement d'un compacteur à déchets dans une tour d'habitation en vue d'augmenter la performance ou de le rendre conforme aux normes en vigueur.  Installation d'un compacteur à déchets.	Permet de réduire les frais d'exploitation et améliore la sécurité en se conformant aux normes.  Permet d'offrir un nouveau service.
<b>Logement</b>		
<b>Logement</b>	<u>Remise à neuf de logement</u>  Adaptation de domicile (ouvre-porte automatique, modification de la cuisine, de la salle de bains et de l'accès au balcon, installation de barres d'appui, etc.).  Correction des points thermiques dans les logements.	Permet de desservir une clientèle particulière.  Améliore le confort et le rendement énergétique.
<b>Salle de bains (réfection)</b>	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u>  Installation de prises électriques avec disjoncteurs dans les salles de bains.	Augmente le niveau de sécurité et la qualité.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Ventilation, conduits et contrôles</b>	<u>Ventilation</u> Installation de ventilateurs de salles de bains. Installation de sorties de sècheuses.	Permet d'augmenter la qualité du service.
<b>Plomberie (distribution)</b>	<u>Plomberie</u> Installation d'entrées pour laveuses.	Permet d'augmenter la qualité du service.
<b>Améliorations sur le site (immeuble)</b>	<u>Asphaltage et pavage des aires de circulation automobile et allées piétonnières</u> Réaménagement et réfection de terrasses (pavé uni, drainage, terrassement, clôtures, bordures et béton).	Permet d'augmenter la qualité du service.
<b>Aires de stationnement et accès</b>	Réaménagement d'accès (de la rue jusqu'au garage souterrain). Agrandissement d'un stationnement. Asphaltage d'un stationnement non asphalté. Réaménagement et réfection majeurs de stationnements (pavage, bordures de béton, drainage, accès et clôtures).	Améliore le service et permet de se conformer aux normes (plus sécuritaire). Augmente le nombre de places de stationnement. Facilite l'entretien et offre une meilleure qualité. Prolonge la durée de vie.
<b>Escaliers et rampes extérieurs</b>	Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.	Permet de se conformer aux normes (plus sécuritaire).
<b>Autres aménagements du site et aménagement paysager</b>	Réaménagement de cours de maisonnettes et de petits bâtiments (terrassement, drainage et clôtures).	Permet d'augmenter la qualité du service.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
<b>Distribution électrique et éclairage</b>	<p><u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u></p> <p>Installation d'éclairage extérieur.</p> <p>Remplacement d'éclairage extérieur par un système plus performant ou plus sécuritaire.</p>	<p>Augmente le niveau de sécurité (qualité).</p> <p>Augmente l'efficacité énergétique.</p>

### Annexe 3 : Détail du calcul de la réserve mobilière

Dans l'exemple de la coopérative de 10 logements, le calcul à faire serait le suivant :

A - Coûts reconnus aux postes « Autres immobilisations, Salle de lavage, Mobilier salle communautaire et cuisine, Mobilier clientèle spéciale, Équipement pour projets du volet II et Autres-Mobilier et équipement »	10 000 \$
B - Durée de vie estimée	8 ans
C - Montant de la contribution annuelle (A/B)	1 250 \$

Si aucune réserve de remplacement mobilière n'est créée, après environ huit ans, l'organisme devra déboursier 10 000 \$ à même les revenus de loyers annuels pour remplacer le mobilier qui aura atteint son niveau d'usure maximal.

La contribution annuelle à la réserve de remplacement mobilière permet d'atténuer l'impact de ces coûts sur la trésorerie.

Tableau 3.1 Impact de la réserve de remplacement mobilière sur le coût de remplacement du mobilier

Année	Contribution annuelle	Montant disponible au remplacement du mobilier
1	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$
6	1 250 \$	7 500 \$
7	1 250 \$	8 750 \$
8	1 250 \$	10 000 \$

Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

## ***Réévaluation***

Par exemple, si après ses huit années de contribution, l'organisme évalue que le coût de remplacement de leur mobilier s'élève dorénavant à 15 000 \$, l'organisme devra continuer à verser ses contributions annuelles jusqu'à ce que le montant de 15 000 \$ soit atteint, soit pour 4 années supplémentaires.

Toutefois, si l'organisme réévalue plus tôt le coût de remplacement de son mobilier, par exemple à sa 6<sup>e</sup> année d'exploitation, et qu'il juge que la valeur de remplacement est augmentée à 15 000 \$, il peut dès lors majorer sa contribution à 2 917 \$ pour atteindre 15 000 \$ à sa 8<sup>e</sup> année.

Tableau 3.2 Impact de la réévaluation de la réserve de remplacement mobilière sur le coût de remplacement du mobilier

<b>Année</b>	<b>Contribution annuelle</b>	<b>Montant disponible au remplacement du mobilier</b>
1	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$
6	2 917 \$	9 167 \$
7	2 917 \$	12 083 \$
8	2 917 \$	15 000 \$

**En aucun cas, la réévaluation ne permet de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve de remplacement mobilière.**



## **Annexe 4 : Détail du calcul de la réserve de gestion hypothécaire**

Pour calculer le montant de la réserve, nous vous proposons l'exemple suivant :

Prenons le cas d'une coopérative d'habitation de 10 logements dont le remboursement hypothécaire annuel est présentement de 15 000 \$ et qui serait porté à 18 960 \$ lors de son renouvellement. Il s'agirait d'une augmentation de 3 960 \$ annuellement occasionnée par une hausse de 2 % du taux d'intérêt hypothécaire.

A - Versement annuel de l'hypothèque en cours	15 000 \$
B - Terme de l'hypothèque	5 ans
C - Versement annuel supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt	18 960 \$
D - Augmentation annuelle (C - A)	3 960 \$
E - Nombre de logements	10
F - Augmentation mensuelle de loyer (D/E/12 mois)	33 \$

Tableau 4.1 : Impact de l'augmentation du taux hypothécaire sur les loyers sans réserve de gestion hypothécaire

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Montant disponible pour l'augmentation du versement hypothécaire
1		- \$	- \$
2		- \$	- \$
3		- \$	- \$
4		- \$	- \$
5		- \$	- \$
6	33 \$	33 \$	3 960 \$
7	- \$	33 \$	3 960 \$
8	- \$	33 \$	3 960 \$
9	- \$	33 \$	3 960 \$
10	- \$	33 \$	3 960 \$

Si la coopérative ne crée pas de réserve de gestion hypothécaire dès la 1<sup>re</sup> année d'exploitation, elle devra, pour faire face à cette augmentation de 3 960 \$, hausser les loyers de 33 \$ par mois, et ce, à compter de la 6<sup>e</sup> année, soit l'année du renouvellement hypothécaire.

Cependant, en créant la réserve dès la 1<sup>re</sup> année, la coopérative évitera ainsi cette hausse brusque.

En augmentant les loyers de 3 \$ par mois dès la première année et pour les 11 premières années d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets d'une hausse possible du taux d'intérêt à partir de la 6<sup>e</sup> année.

G - Montant d'augmentation de loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve de gestion hypothécaire.  $(F/[B \times 2] + 1)$  3 \$

Tableau 4.2 : Impact de l'augmentation du taux hypothécaire sur les loyers avec une réserve de gestion hypothécaire

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Contribution à la réserve	Utilisation de la réserve	Solde de la réserve
1	3 \$	3 \$	360 \$		360 \$
2	3 \$	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	3 \$	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	3 \$	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	3 \$	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	3 \$	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	3 \$	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	3 \$	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	3 \$	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	3 \$	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	3 \$	33 \$	3 960 \$	3 960 \$	- \$

L'augmentation du loyer mensuel de 3 \$ par année s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion hypothécaire. Comme dans le tableau précédent, l'augmentation du remboursement de l'hypothèque à partir de la 6<sup>e</sup> année, s'il y a lieu, sera absorbée par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion hypothécaire pour la partie manquante.

## Annexe 5 : Exemple de calcul de la réserve de gestion à l'exploitation

Si l'on reprend l'exemple d'une coopérative d'habitation de 10 logements et que celle-ci bénéficie d'une exonération temporaire de taxes accordée par la Municipalité pour une période de trois ans, cette exonération correspond à une économie de 600 \$ par année (par logement) et représente une réduction de loyer de 50 \$ par mois.

A - Montant économisé annuellement	6 000 \$
B - Nombre d'années touchées par la mesure temporaire	3
C - Nombre de logements	10
D - Augmentation mensuelle de loyer (A/C/12 mois)	50 \$

Tableau 5.1 : Impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes sur les loyers sans réserve de gestion à l'exploitation

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Montant disponible à la fin de l'exonération temporaire de taxes
1		- \$	- \$
2		- \$	- \$
3		- \$	- \$
4	50 \$	50 \$	6 000 \$
5	- \$	50 \$	6 000 \$
6	- \$	50 \$	6 000 \$
7	- \$	50 \$	6 000 \$

Si aucune réserve de gestion à l'exploitation n'est créée, après trois ans, l'organisme devrait exiger une augmentation de loyer de 50 \$ par mois, uniquement pour couvrir l'impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes municipales sur la trésorerie.

La réserve de gestion à l'exploitation permet d'atténuer les effets de la disparition de la subvention temporaire en augmentant graduellement les loyers dès la première année.

En augmentant les loyers mensuels de 7,14 \$ par année dès la première année et pour ses 7 premières années d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets de la disparition de la subvention temporaire à partir de la 4<sup>e</sup> année.

G - Montant d'augmentation de loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve de gestion à l'exploitation (D/[(B x 2) +1]) 7,14 \$

Tableau 5.2 : Impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes sur les loyers avec une réserve de gestion à l'exploitation

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Contribution à la réserve	Utilisation de la réserve	Solde de la réserve
1	7,14 \$	7,14 \$	857,14 \$	- \$	857,14 \$
2	7,14 \$	14,29 \$	1 714,29 \$	- \$	2 571,43 \$
3	7,14 \$	21,43 \$	2 571,43 \$	- \$	5 142,86 \$
4	7,14 \$	28,57 \$	3 428,57 \$	6 000,00 \$	2 571,43 \$
5	7,14 \$	35,71 \$	4 285,71 \$	6 000,00 \$	857,14 \$
6	7,14 \$	42,86 \$	5 142,86 \$	6 000,00 \$	- \$
7	7,14 \$	50,00 \$	6 000,00 \$	6 000,00 \$	- \$

L'augmentation du loyer mensuel de 7,14 \$ par année s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion à l'exploitation. Le tableau précédent démontre que le paiement des taxes municipales à partir de la 4<sup>e</sup> année sera absorbé par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion à l'exploitation pour la partie manquante.