***Qu’est-ce que le fonds de réserve de remplacement?***

Le fonds de réserve de remplacement (ou réserve de remplacement) est un fonds que conserve chaque Première Nation en vertu de l'accord d'exploitation conclu avec la SCHL. La réserve sert à remplacer ou à réparer des *éléments d’immobilisations*.

Divers éléments d’immobilisations sont associés à un ensemble d’habitation, la plupart d’entre eux ont une longue durée de vie. Il s’agit :

* d’importants composants, services et systèmes du bâtiment et de la propriété;
* d’installations et d’équipement de l’ensemble d’habitation;
* d’éléments nécessitant d’importantes réparations ou rénovations.

En général, les éléments d'immobilisations ont une durée utile prévue qui varie selon leur qualité et l'état de l'ensemble d’habitation. Quand il n’est plus 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. Pour plus de renseignements, veuillez vous reporter à la liste de vérification « Lignes directrices relatives au remplacement et Durée de vie utile des composants du bâtiment ».

***Comment la réserve de remplacement est-elle provisionnée?***

Le provisionnement de la réserve de remplacement se fait à partir de virements annuels ou mensuels du budget de fonctionnement de la Première Nation.

Les fonds de la réserve de remplacement et l'intérêt accumulé doivent être conservés dans un compte en banque distinct et/ou investis uniquement dans des comptes ou des effets assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou sur lesquels la Première Nation et la SCHL se sont mises d'accord.

La Première Nation doit n’avoir qu’une réserve de remplacement pour les ensembles d’habitation ayant fait l’objet d’engagements en application du programme postérieur à 1996, peu importe le nombre d’engagements. Les fonds de la réserve de remplacement peuvent être utilisés à l’échelle du portefeuille pour tout ensemble d’habitation; ils peuvent aussi être regroupés pour faire des placements.

***Combien d’argent devrait être versé dans la réserve de remplacement?***

Le montant transférable, considéré comme une dépense de fonctionnement admissible, est le montant prévu dans l'accord d'exploitation, ou tout autre montant approuvé par la SCHL.

La Première Nation peut, à sa discrétion, affecter un montant supérieur à sa réserve de remplacement, dans les limites de la subvention et en tenant compte des facteurs liés à la viabilité.

# **Quelles immobilisations peuvent être imputées à la réserve de remplacement?**

Voici la liste courante des immobilisations admissibles qui peuvent être imputées à la réserve de remplacement :

1. Composants principaux des immeubles :
* les toitures, y compris les revêtements, solins, gouttières et descentes pluviales;
* les revêtements muraux extérieurs, y compris la peinture extérieure et le stucco;
* les fenêtres et portes extérieures;
* le calfeutrage extérieur aux endroits présentant des problèmes d’accessibilité importants (ex. : qui nécessitent un échafaudage) et où le remplacement demande par conséquent beaucoup de travail;
* les marches extérieures, paliers et mains courantes.
1. Installations principales des bâtiments :

 les installations de chauffage, y compris les chaudières (eau chaude ou vapeur), générateurs de chaleur à air pulsé, éléments chauffant par rayonnement, installations de chauffage à combustible solide, cheminées et éléments connexes;

 les chauffe-eau domestiques, pompes relais et pompes de circulation (les raccords et commandes remplacés au cours des opérations d’entretien courant ne sont pas admissibles);

 les fosses septiques et lits dallés;

 les installations de traitement d’air requises (ex. : les ventilateurs récupérateurs de chaleur).

1. Installations de base :

 les appareils de cuisine tels que les cuisinières et réfrigérateurs, éviers et robinets, comptoirs et armoires;

 les appareils de salle de bain tels que les toilettes, lavabos et robinetterie, meubles-lavabos, baignoires et accessoires fixes.

1. Caractéristiques de sécurité :

 les systèmes d’alarme-incendie tels que les détecteurs de monoxyde de carbone, détecteurs de fumée électriques, détecteurs de fumée et détecteurs de chaleur reliés au système d’alarme central;

 le matériel d’extinction et de prévention d’incendie (ex. : les extincteurs d’incendie);

 les appareils d’éclairage d’urgence;

 les autres éléments de sécurité.

1. Autres installations, équipements et dispositifs d’importance :

 les aires de stationnement ou d’entreposage, surfaces des voies d’accès pour automobile, des passages piétonniers et des aires de stationnement;

 les revêtements de sol intérieurs, y compris ceux des aires communes;

 les clôtures extérieures;

 les appareils de buanderie;

 les adoucisseurs d’eau là où la dureté de l’eau d’un puits les rend nécessaires.

Modifications ordonnées par règlement :

 les changements qui doivent être apportés aux bâtiments existants conformément aux exigences à respecter et si l’autorité compétente impose une échéance à l’exécution des travaux de remplacement ou d’amélioration (ex. : la sécurité incendie).

La Première Nation pourra aller de l’avant avec ses plans de remplacement d’immobilisations sans approbation préalable de la SCHL, pourvu que les immobilisations figurent sur la liste courante.

***Que peut-on ajouté à la liste courante?***

Parce que les bâtiments du portefeuille sont de types et d’âges variés, certains logements peuvent requérir des travaux de réparation ou de remplacement qui peuvent être ajoutés à la liste courante.

On peut ajouter à la liste 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 vice de construction ou de fabrication, ou de facteurs environnementaux extérieurs.

L’examen et les travaux de remise en état qui sont nécessaires en raison d’un problème majeur de détérioration de la structure ou de tassement ayant une incidence sur les fondations et les murs en sont un exemple. En pareil cas, un technicien qualifié doit examiner le défaut ou la défaillance et rédiger un rapport à cet effet. Les honoraires d’experts ou d’ingénieurs pourraient alors être imputés à la réserve de remplacement.

S'il y a lieu, des exceptions peuvent être autorisées à des fins précises à condition toutefois que la SCHL y consente au préalable. Toutes ces demandes sont examinées au cas par cas.

Dans de tels cas, la SCHL peut aider à déterminer la solution la plus efficace et, au besoin, faire une visite des lieux.

Voici des exemples d'ajouts possibles à la liste courante :

1. la réparation des fondations ou d'importantes sections des fondations;
2. les autres composants de structure comme l'ossature de mur, de plancher ou de toit;
3. les briques;
4. les murs de soutènement;
5. les installations de plomberie;
6. les installations électriques, y compris les transformateurs et les génératrices de secours;
7. les balcons.

**Remarque** : Il faut s’employer activement à établir, pour l’ensemble d’habitation en particulier, une liste pertinente et complète au moment où un rapport d’évaluation des immobilisations est préparé par la Première Nation ou en son nom. Ce rapport sera inclus dans le 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, comme les revêtements de protection contre l'humidité, les systèmes de chauffage et autres systèmes mécaniques. Il se peut que l'on doive consulter un expert technique qui confirmera le besoin de remplacer de tels éléments.

Un élément d’immobilisations doit être remplacé s’il n’est plus réglementaire parce qu’un règlement, un code ou une norme de sécurité a été modifié ou qu’une nouvelle condition est appliquée par la Première Nation.

La Première Nation doit établir un **plan de remplacement d’immobilisations à long terme**, dans lequel seraient prévus les principaux remplacements et réparations aux immobilisations nécessaires à quel moment et à quels coûts.

Les plans de remplacement d’immobilisations doivent être revus au moins tous les cinq ans pour s’assurer que les affectations annuelles à la réserve de remplacement sont suffisantes pour couvrir le coût des futures dépenses en immobilisations. La Première Nation peut utiliser le **tableur de réserve de remplacement** pour vérifier si sa réserve de remplacement est suffisante pour les années à venir.

***Qu’en est-il des remplacements d’urgence?***

La Première Nation doit exécuter immédiatement les travaux urgents de remplacement ou de réparation d’immobilisations si un retard peut se traduire par un risque pour la santé ou la sécurité, par exemple la défaillance d’un système essentiel du bâtiment, comme la défaillance du système de chauffage en hiver et la défaillance de la structure mettant les occupants en danger.

# **Par quoi un élément d’immobilisations devrait-il être remplacé?**

Les éléments d’immobilisations doivent être remplacés par des éléments équivalents pour ce qui est de la qualité, du rendement et de la durée de vie utile, à moins qu’il ne soit prouvé que :

* un élément de qualité supérieure soit 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 d’habitation en raison des effets connus du climat, du lieu géographique ou autres.

# **Quels coûts ne peuvent pas être imputés à la réserve de remplacement?**

* L’entretien normal ou des réparations visant à conserver les logements en bon état ou à préserver la durée utile prévue des éléments d’immobilisations. Ces travaux font partie des réparations et de l’entretien réguliers et préventifs et devraient être financés à partir du poste entretien du budget annuel de fonctionnement.
* Le remplacement des composants du bâtiment ou des systèmes mécaniques qui fonctionnent encore de manière satisfaisante et qui répondent à toutes les exigences règlementaires, même s’ils sont devenus désuets et qu’ils ne seraient plus conformes aux règlements ni aux codes qui s’appliquent aux nouvelles constructions. 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 exception.
* Le remplacement des éléments d’immobilisations qui ont été brisés ou détruits à la suite d’un acte délibéré ou de vandalisme. Dans ces cas, la Première Nation doit tenter de recouvrer le coût du remplacement auprès des personnes qui ont causé les dommages ou au moyen de l’assurance de la Première Nation. Lorsque le recouvrement n’est pas possible, les frais de remplacement peuvent être imputés à la réserve.

***Quelles sont les obligations de déclaration?***

L'état de la réserve de remplacement doit être audité annuellement et inclus dans les états financiers annuels. Il faut, notamment, dresser une liste détaillée des dépenses imputées annuellement à la réserve de remplacement, y compris les coûts.

Une fois le prêt remboursé en entier, ou à l'expiration de la période d'amortissement, l'accord d'exploitation d'un ensemble d’habitation prend fin. La Première Nation peut alors utiliser les fonds de sa réserve de remplacement pour continuer d’améliorer son parc de logements.

Des ajustements au solde requis de la réserve de remplacement doivent être apportés et inclus dans les états financiers annuels.