

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

SUPPLÉMENT 1 – INDICATEURS DE L'ÉTAT DES IMMEUBLES

GUIDE DES IMMEUBLES – SECTION 2



Juin 2019

Québec 

Table des matières

INTRODUCTION	4
L'INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE DES IMMEUBLES	4
Établissement du déficit d'entretien projeté	4
Établissement de la valeur actuelle de remplacement	5
Établissement de la VAR des immeubles du parc INU	11
Actualisation des coûts de constats et des valeurs de remplacement	13
L'INDICE D'ÉTAT	14
Le maintien d'actifs.....	15

INTRODUCTION

Le bilan de santé des immeubles (BSI) permet de mettre en place plusieurs indicateurs de gestion, tels l'indice de vétusté physique (IVP) et l'indice d'état des immeubles du parc d'HLM. Ces indicateurs exposent l'état des immeubles et donnent aux gestionnaires techniques du réseau du parc d'HLM des outils de planification des interventions.

De plus, la SHQ utilise ces indicateurs de gestion lors de la répartition annuelle des budgets de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) et de l'élaboration du Plan annuel de gestion des investissements en infrastructures publiques (PAGI). Il est à noter que le PAGI de la SHQ regroupe les principaux résultats des investissements et l'état des immeubles du parc d'HLM.

L'INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE DES IMMEUBLES

L'IVP est la somme du coût estimé de tous les travaux devant être réalisés sur un horizon de cinq ans (déficit d'entretien projeté ou DEP), divisée par la valeur actuelle de remplacement (VAR) de cet immeuble. Le tout est exprimé sous forme d'un pourcentage. Le calcul s'effectue automatiquement dans l'application BSI.NET.

$$\text{IVP} = \frac{\text{DEP}}{\text{VAR}} \times 100$$

ÉTABLISSEMENT DU DÉFICIT D'ENTRETIEN PROJETÉ

Le DEP est le coût de l'ensemble des travaux qui auraient dû être faits sur un immeuble pour assurer son maintien et sa fonctionnalité, mais qui ont été reportés, de façon planifiée ou non, à un budget futur ou jusqu'à ce que les fonds nécessaires soient disponibles. Ce déficit correspond, en pratique, à la somme des coûts des constats de désordre tirés du logiciel BSI.NET (répondant à certains critères).

Le DEP permet de déterminer la majeure partie des interventions à faire sur un immeuble pour le maintien des actifs et de suivre l'évolution de l'état du parc de logements à la suite des travaux. De plus, il permet de planifier les investissements à faire sur le parc et de prévoir les besoins financiers à venir. Cette valeur est obtenue en additionnant tous les montants liés à la correction des constats de désordre de l'année en cours, des années antérieures et pour les cinq années à venir.

Le DEP est calculé dans l'application BSI.NET et comprend les coûts de :

- tout constat ayant un délai d'intervention égal ou inférieur à la date en cours, en ajoutant les constats des cinq années futures;
- tout constat ayant un statut en cours et non complété;
- tout constat n'ayant pas le code d'intervention « Recommandation à l'organisme »¹.

¹ Recommandation faite à l'organisme par le conseiller-inspecteur indiquant des mesures à apporter pour assurer un bon entretien des composants. Une recommandation devrait mener à une intervention mineure, peu coûteuse et pouvant être réalisée à même le budget Administration, conciergerie et entretien (ACE) de l'organisme.

ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR ACTUELLE DE REMPLACEMENT

La VAR d'un immeuble correspond à son coût total de reconstruction à l'identique. Ce coût exclut l'acquisition du terrain mais inclut :

- les honoraires professionnels;
- le coût de l'aménagement du site et de ses abords;
- les contingences de construction (5 %);
- les frais de sous-traitants;
- les coûts liés à l'administration et au profit de l'entrepreneur général (15 %);
- les taxes applicables.

De plus, la VAR tient compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un immeuble (facteur de pondération régional – FR) ou au caractère patrimonial d'un immeuble (facteur de pondération patrimonial – FP).

L'établissement de la VAR dans le parc d'HLM est basé sur une combinaison d'estimations faites à partir de plans d'immeubles et de coûts de construction de projets plus récents. Les termes « immeubles » et « bâtiments » utilisés dans ce document correspondent à ceux définis dans le glossaire de la banque des immeubles de la SHQ (BIM) :

- **Immeuble** : Bâtiment (enveloppe) ou ensemble de bâtiments dont le périmètre délimité par les murs exposés à l'extérieur est une ligne brisée continue et fermée, d'un même ensemble immobilier et d'un même propriétaire. En cas de copropriété, c'est le concept d'enveloppe qui est privilégié pour définir l'immeuble. Dans BSI.NET, l'immeuble correspond au bâtiment.
- **Bâtiment** : Logement ou groupe de logements, pouvant comprendre d'autres locaux, dont le périmètre délimité par les murs extérieurs et les murs mitoyens est une ligne brisée, continue et fermée d'un même ensemble immobilier et d'un même propriétaire. Dans BSI.NET, le bâtiment correspond au sous-bâtiment.

CALCUL DE LA VALEUR ACTUELLE DE REMPLACEMENT D'UN IMMEUBLE

Afin de tenir compte des différentes typologies d'immeuble retrouvées dans le parc d'HLM, un premier montant, la $VAR_{imm.}$, est établi en fonction de la superficie totale brute de l'immeuble (superficie habitable et aires communes) et de sa typologie (nombre d'étages, clientèle, immeuble unifamilial ou multifamilial). Puis sont additionnés des montants spécifiques associés à l'immeuble :

- Équipements de l'immeuble tels que les ascenseurs et le réseau de gicleurs ($VAR_{equip.}$)
- Stationnements intérieurs ($VAR_{stat.int.}$)
- Aménagements du site tels que les stationnements extérieurs, le gazonnement et les branchements aux réseaux électrique et sanitaire et à l'aqueduc (VAR_{site})

La VAR est ainsi établie par l'équation suivante :

ÉQUATION 1 – CALCUL DE LA VAR

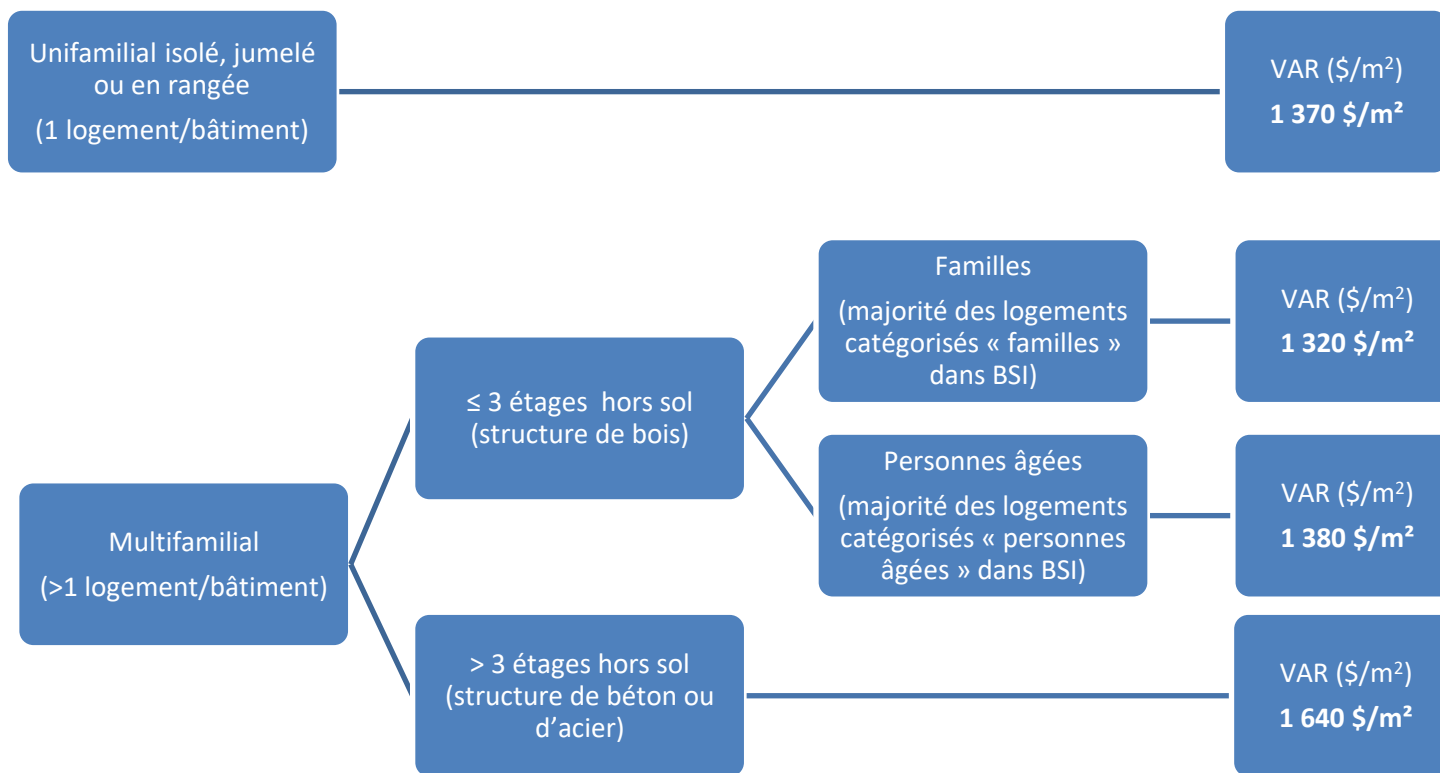
$$VAR = \{ [VAR_{imm.} + VAR_{equip.} + VAR_{stat.int.}] \times FP + VAR_{site} \} \times FR$$

Note : Tous les montants mentionnés dans les pages suivantes, associés aux différentes VAR, proviennent de données datant de 2015, et utilisent l'indice des prix de la construction valant 143,2 (selon la période de base 2002=100). Voir page 13 pour plus de détails.

Variables	Définitions
VAR _{imm.}	$VAR_{imm.} = VAR_{imm.(\$ / m^2)} \times (sup. brute totale (m^2) + sup. non rés. (m^2))$ <p>Comme présenté à la figure 1, la VAR_{imm.(\$/m²)} varie en fonction des caractéristiques de l'immeuble.</p> <p>La superficie brute totale (sup. brute totale) : Correspond à la somme des aires de chaque étage d'un bâtiment, mesurée à partir de la face extérieure des murs et incluant les salles de mécanique et les sous-sols. Dans le cas où il y a une mezzanine située entre deux étages, la superficie de cette mezzanine est incluse dans la superficie brute totale. Sont exclus du calcul de la superficie brute totale les aires de stationnement intérieur, les terrasses extérieures, les tunnels de mécanique, les vides sanitaires et les aires non chauffées.</p> $sup. brute totale = sup. habitable + sup. aires communes$ <p>La superficie des espaces non résidentiels (sup. non rés.) : Correspond presque exclusivement à des espaces commerciaux. Étant donné que ces cas sont rares et leur superficie restreinte, le même coût au m² est utilisé pour les usages résidentiels et non résidentiels. Dans les cas où un logement a été transformé pour un usage non résidentiel, la superficie de cet espace ne doit pas être ajoutée à la superficie non résidentielle puisqu'elle est déjà incluse dans la superficie brute totale.</p>
VAR _{équip.}	<p>Valeur de remplacement des équipements mécaniques des immeubles. Il s'agit principalement des ascenseurs et du réseau de gicleurs</p> $VAR_{équip.} = VAR_{ascenseurs} + VAR_{gicleurs}$ <ul style="list-style-type: none"> • VAR_{ascenseurs} : 35 400 \$ par étage desservi, par ascenseur • VAR_{gicleurs} : 30 \$/m² x sup. brute totale (m²)
VAR _{stat.int.}	<p>Valeur actuelle de remplacement des espaces de stationnement intérieur.</p> $VAR_{stat.int.} = VAR_{stat.int.(\$ / m^2)} \times sup. stat. int. (m^2)$ <ul style="list-style-type: none"> • VAR_{stat.int.} : 960 \$/m² • sup. stat. int. : Superficie des stationnements intérieurs et des voies d'accès.
FP	<p>Le facteur patrimonial ajoute une pondération de 30 % (multiplié par 1,3) à la VAR_{imm.}, à la VAR_{équip.} et à la VAR_{stat.int.}.</p> <p>Le facteur de pondération patrimonial ne s'applique pas à la VAR_{site.}.</p>
VAR _{site}	<p>Valeur actuelle de remplacement des aménagements extérieurs, des stationnements extérieurs et des voies d'accès ainsi que des services sur le site (aqueduc, égout et branchement électrique). Le calcul de la VAR_{site} est détaillé plus bas.</p>
FR	<p>Le facteur de pondération régional permet de d'ajuster la VAR pour tenir compte de la variation des coûts dans différentes régions du Québec résultant de l'éloignement et d'autres conditions particulières.</p> <p>Le tableau 1 présente les différents facteurs de pondération régionaux utilisés dans BSI.NET.</p>

Le schéma suivant présente le calcul de la VAR_{imm.} en fonction des caractéristiques des immeubles.

FIGURE 1 – MONTANTS DES VAR_{imm.} SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES (MONTANTS DE L'ANNÉE 2015; INDICE = 143,2)



ÉQUATION 2 – CALCUL DE LA VAR_{SITE}

$$VAR_{Site} = VAR_{stat.ext} + VAR_{terrain} + VAR_{services}$$

Variables	Définitions
VAR _{stat.ext}	<p>Valeur actuelle de remplacement des espaces de stationnement extérieur et des voies d'accès.</p> $VAR_{stat.ext} = VAR_{stat.ext}(\$ / m^2) \times sup. stat. ext. (m^2)$ <ul style="list-style-type: none"> VAR_{stat.ext} : 110 \$/m² (voir note) sup. stat. ext. : Superficie des voies d'accès et du stationnement extérieur imputables à l'immeuble. Cette superficie est distribuée en proportion du nombre de logements de l'immeuble par rapport au nombre de logements total de l'ensemble immobilier. $sup. stat. ext. (m^2) = \frac{sup. stat. EI (m^2) \times n^{bre} log. Imm.}{n^{bre} log. EI}$ <ul style="list-style-type: none"> sup. stat. EI : Superficie des voies d'accès et du stationnement extérieur de l'ensemble immobilier. n^{bre} log. Imm. : Nombre de logements de l'immeuble. n^{bre} log. EI : Nombre de logements de l'ensemble immobilier.
VAR _{terrain}	<p>Valeur actuelle de remplacement des aménagements extérieurs (codes Unifomat G et Q) autres que les stationnements.</p> $VAR_{terrain} = VAR_{terrain}(\$ / m^2) \times sup. terrain (m^2)$ <ul style="list-style-type: none"> VAR_{terrain} : 40 \$/m² (voir note) sup. terrain : Superficie du terrain aménagé associé à l'immeuble. Une part égale est attribuée à chaque immeuble de l'ensemble immobilier. $Sup. terrain (m^2) = \frac{sup. terrain EI (m^2) - \sum sup. impl. (m^2) - sup. stat. EI (m^2)}{n^{bre} Imm.}$ <ul style="list-style-type: none"> sup. terrain EI : Superficie du terrain aménagé associé à l'immeuble. Une part égale est attribuée à chaque immeuble de l'ensemble immobilier. ∑sup. impl. : Somme des superficies d'implantation de chaque immeuble de l'ensemble immobilier. n^{bre} Imm. : Nombre d'immeubles dans l'ensemble immobilier. <p>Note :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est difficile d'établir une VAR_{terrain} puisque les coûts des aménagements extérieurs sont très variables. Ils dépendent d'éléments, tels que la densité des arbres ou la présence de jeux, pour lesquels la banque des immeubles ne donne pas d'informations. Cependant, les constats de désordre touchant ces composants représentent une grande proportion de l'ensemble des constats de désordre relatifs au site et doivent donc être considérés dans la VAR. Pour ce faire, le prix moyen des aménagements extérieurs estimés pour chacune des catégories d'immeubles a été retenu. Bien que ces coûts varient beaucoup, ce prix moyen est considéré comme acceptable puisque ces éléments ne seraient pas reproduits à l'identique dans le cas d'une reconstruction et qu'il est utilisé uniformément sur l'ensemble du parc.
VAR _{services}	<p>Valeur actuelle de remplacement qui tient compte des composants Unifomat suivants : G 30 et Q 30 – Services de mécanique sur le site, et G 40 et Q 40 – Services d'électricité sur le site (principalement le mât de branchement et le branchement à l'aqueduc et à l'égout). Il s'agit du même montant fixe pour tous les immeubles.</p> <ul style="list-style-type: none"> VAR_{services} : 9 800 \$/immeuble

Tableau 1 – Facteurs de pondération régionaux (FR)

Régions Administratives	Facteurs de pondération régionale
1-Bas-Saint-Laurent	1,05
1-Bas-Saint-Laurent (secteurs de Matane et de la vallée de la Matapédia)	1,1
2-Saguenay–Lac-Saint-Jean	1,1
3-Capitale-Nationale	1
4-Mauricie	1
4-Mauricie (secteur de La Tuque)	1,1
4-Mauricie (secteur de la Haute-Mauricie)	3
5-Estrie	1
6-Montréal	1
7-Outaouais	1
7-Outaouais (secteurs de Maniwaki et de la Haute-Gatineau)	1,1
8-Abitibi-Témiscamingue	1,15
9-Côte-Nord	1,4
9-Côte-Nord (secteur de Tadoussac à Forestville)	1,2
9-Côte-Nord (secteur de Baie-Comeau)	1,35
9-Côte-Nord (secteur de Havre-St-Pierre)	1,5
9-Côte-Nord (Fermont)	1,85
9-Côte-Nord (sans accès routier)	3
10-Nord-du-Québec	1,2
10-Nord-du-Québec (Nunavik)	4
11-Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	1,2
11-Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine (secteur de Gaspé)	1,25
11-Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine (Îles-de-la-Madeleine)	1,6
12-Chaudière-Appalaches	1
13-Laval	1
14-Lanaudière	1,05
15-Laurentides	1,05
16-Montérégie	1
17-Centre-du-Québec	1

DISTRIBUTION DES COÛTS PAR COMPOSANTS

La distribution de la VAR par composants Uniformat est présentée au tableau suivant. Les données en pourcentage correspondent à une portion de la VAR_{imm.}.

TABLEAU 2 – DISTRIBUTION DE LA VAR PAR COMPOSANTS UNIFORMAT

Composants Uniformat	Distribution de la VAR par composants Les données (en %) sont applicables à la VAR _{imm.}			
	Unifamilial	Multifamilial		
		≤ 3 étages		> 3 étages
		Familles	Personnes âgées	
A - Infrastructure	14 % VAR _{imm.}	8 % VAR _{imm.}	10 % VAR _{imm.}	6 % VAR _{imm.}
B 10 - Superstructure	11 % VAR _{imm.} + VAR _{stat.int.}	10 % VAR _{imm.} + VAR _{stat.int.}	9 % VAR _{imm.} + VAR _{stat.int.}	18 % VAR _{imm.} + VAR _{stat.int.}
B 20 - Enveloppe extérieure	20 % VAR _{imm.}	18 % VAR _{imm.}	13 % VAR _{imm.}	18 % VAR _{imm.}
B 30 - Toit, marquises et terrasses	12 % VAR _{imm.}	8 % VAR _{imm.}	11 % VAR _{imm.}	5 % VAR _{imm.}
C - Aménagement intérieur	0 %	9 % VAR _{imm.}	11 % VAR _{imm.}	10 % VAR _{imm.}
D 10 - Ascenseurs, vide-ordures, etc.	VAR _{ascenseurs}	VAR _{ascenseurs}	VAR _{ascenseurs}	VAR _{ascenseurs}
D 20 - Plomberie	1 % VAR _{imm.}	4 % VAR _{imm.}	5 % VAR _{imm.}	4 % VAR _{imm.}
D 30 - CVCA	1 % VAR _{imm.}	1 % VAR _{imm.}	3 % VAR _{imm.}	2 % VAR _{imm.}
D 40 - Protection incendie	VAR _{gicleurs}	1 % VAR _{imm.} + VAR _{gicleurs}	1 % VAR _{imm.} + VAR _{gicleurs}	1 % VAR _{imm.} + VAR _{gicleurs}
D 50 - Électricité	3 % VAR _{imm.}	3 % VAR _{imm.}	2 % VAR _{imm.}	2 % VAR _{imm.}
E - Équipements et ameublements	0 %	0 %	0 %	0 %
H - Logement	38 % VAR _{imm.}	38 % VAR _{imm.}	35 % VAR _{imm.}	34 % VAR _{imm.}
G-Q - Aménagement du site	VAR _{terrain} + VAR _{services} + VAR _{stat.ext}	VAR _{terrain} + VAR _{services} + VAR _{stat.ext}	VAR _{terrain} + VAR _{services} + VAR _{stat.ext}	VAR _{terrain} + VAR _{services} + VAR _{stat.ext}

ÉTABLISSEMENT DE LA VAR DES IMMEUBLES DU PARC INU

Le parc du programme HLM – Public – Inuits (programme INU) est principalement composé des trois types d'immeuble suivants :

- Unifamilial
- Jumelé
- Multifamilial

Tous les immeubles sont construits sur des radiés, possèdent moins de trois étages et sont à ossature de bois. Comme ils ne sont pas desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout, ils sont munis de réservoirs qui sont remplis et vidés ponctuellement.

Ainsi, contrairement au parc d'HLM du sud du Québec, le calcul de la VAR pour les immeubles du programme INU (VAR_{INU}) tient uniquement compte de la $VAR_{imm.}$ et ce, pour les trois types d'immeuble qui composent le parc INU. C'est-à-dire que la portion de la VAR_{site} (stationnement, aménagements extérieurs, services), de la $VAR_{équip.}$ (ascenseurs, gicleurs) et de la $VAR_{stat.int.}$ n'est pas calculée, car elle est absente ou peu significative. Tout comme la $VAR_{imm.}$ du reste du parc d'HLM, la VAR_{INU} est établie proportionnellement à la superficie habitable brute exprimée en mètres carrés. Enfin, le calcul du facteur patrimonial, du facteur régional et de la superficie non habitable est aussi exclu du calcul de la VAR.

La VAR-INU est ainsi établie par l'équation suivante :

ÉQUATION 3 – CALCUL DE LA VAR-INU

$$VAR_{INU} = VAR_{imm.(\$ / m^2)} \times (sup. brute hab. (m^2))$$

CALCUL DE LA VALEUR DE REMPLACEMENT

Des contrats récents de reconstruction après incendie nous permettent d'établir les VAR des trois différents types d'immeuble. Ce calcul inclut les frais pour honoraires professionnels, les frais de contingence de construction, les frais des sous-traitants, l'administration et le profit de l'entrepreneur général et les taxes.

TABLEAU 3 – VAR_{INU} ($\$/m^2$) EN FONCTION DU TYPE D'IMMEUBLE (BÂTIMENT)

Type d'immeuble (type de bâtiment dans BSI.NET)		VAR-INU $\$/m^2$
Unifamilial	R	5 550 \$
	U2	5 550 \$
	U3	5 550 \$
	U4	5 550 \$
	U5	5 550 \$
Jumelé	J2,2	5 400 \$
	J2,4	5 400 \$
Multifamilial	M2	5 350 \$
	M4	5 350 \$
	M6	5 350 \$
	M19	5 350 \$

DISTRIBUTION DES COÛTS PAR COMPOSANTS

La figure suivante présente la distribution de la VAR_{INU} par composants Uniformat. Cette distribution tient compte de la répartition des coûts de constats du BSI ainsi que de la répartition utilisée pour des immeubles de même type au sud du Québec.

TABLEAU 4 – DISTRIBUTION DE LA VAR_{INU} PAR COMPOSANTS UNIFORMAT

Composant Uniformat	% de la VAR-INU
A - Infrastructure	5 %
B 10 - Superstructure	12 %
B 20 - Enveloppe extérieure	27 %
B 30 - Toit, marquises et terrasses	13 %
C - Aménagement intérieur	0,5 %
D 10 - Ascenseurs, vide-ordures, etc.	0 %
D 20 - Plomberie	1 %
D 30 - CVAC	2,5 %
D 40 - Protection incendie	0,5 %
D 50 - Électricité	3 %
E - Équipements et ameublements	0 %
H - Logement	35 %
G-Q - Aménagement du site	0,5 %
Stationnement ext. et voies d'accès	0 %

La distribution par composants se fait sur toute la VAR-INU.

ACTUALISATION DES COÛTS DE CONSTATS ET DES VALEURS DE REMPLACEMENT

La VAR et les coûts des constats seront indexés annuellement selon l'indice des prix de la construction d'immeubles et d'appartements pour la ville de Montréal. Cet indice est mis à jour par Statistique Canada. De 2002 à 2017, l'indice utilisé était "2002 = 100". Depuis 2018, l'indice est maintenant "2017 = 100". Pour obtenir les données par trimestre, il suffit de cliquer sur le numéro de tableau indiqué au bas du tableau de Statistique Canada (<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810013501>) et ensuite de cliquer sur l'onglet « Ajouter/Enlever des données ».

Le taux d'indexation à appliquer lors de l'indexation annuelle est l'indice moyen de l'année qui vient de se terminer. Le tableau suivant présente les indexations annuelles depuis 2006.

TABLEAU 5– INDEXATIONS ANNUELLES – INDICES DES PRIX DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES ET D'APPARTEMENTS POUR LA VILLE DE MONTRÉAL.

Année	Indice moyen annuel	
	Indice : 2002 = 100	Indice : 2017 = 100
2006	117,8	-
2007	122,0	-
2008	129,3	-
2009	132,2	-
2010	134,0	-
2011	138,4	-
2012	141,0	-
2013	141,9	-
2014	143,3	-
2015	144,4	-
2016	146,30	96,50 ³
2017	151,60	100,03
2018	-	103,15

Par exemple, l'équation suivante a été appliquée lors de l'indexation annuelle de mai 2019 :

$$\text{Montant 2019} = \text{Montant 2018} \times (103,15 \div 100,03)$$

³ Pour l'année 2016, l'indice de 96,50 est une valeur estimée à partir des valeurs des années 2016 et 2017, basées sur l'indice, 2002 = 100.

L'INDICE D'ÉTAT

Le calcul de l'IVP ainsi que l'évaluation des risques que la problématique peut présenter sur la sécurité des occupants et l'intégrité de l'immeuble permettent d'établir un indice d'état gouvernemental. Cet indice d'état a été développé en collaboration avec le Secrétariat du Conseil du trésor (SCT). Chaque ministère et organisme qui gère des infrastructures publiques utilise cet indicateur.

Les tableaux suivants présentent les descriptions des indices d'état gouvernementaux et la table de concordance qui permet d'indiquer l'état des immeubles en fonction de leur IVP.

TABLEAU 6 : INDICES D'ÉTAT – DESCRIPTIONS

Indice	État	Description
A	Très bon	L'infrastructure est habituellement récente ou elle est remise à neuf. Elle rend le service sans interruption ou ralentissement, assure la sécurité des personnes et n'affecte pas leur santé.
B	Bon	L'infrastructure présente un niveau léger de dégradation et de défektivité. L'immeuble, l'ouvrage de génie civil ou, le cas échéant, l'équipement nécessite certains travaux de maintien d'actifs. Habituellement, l'infrastructure est dans son deuxième tiers de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure peuvent survenir occasionnellement. L'infrastructure assure la sécurité des personnes et n'affecte pas leur santé.
C	Satisfaisant	L'infrastructure présente un niveau modéré de dégradation et de défektivité. L'immeuble, l'ouvrage de génie civil ou, le cas échéant, l'équipement nécessite régulièrement des travaux de maintien d'actifs. Habituellement, l'infrastructure est dans son troisième tiers de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent occasionnellement. Au besoin, des mesures d'atténuation des risques sont en place. L'infrastructure assure la sécurité des personnes et n'affecte pas leur santé.
Seuil d'état		Point de démarcation entre une infrastructure dont l'état est jugé satisfaisant et une autre dont l'état est jugé insatisfaisant, et entre une infrastructure ayant généralement un déficit de maintien d'actifs et une autre n'en ayant pas.
D	Mauvais	L'infrastructure présente un niveau élevé de dégradation et de défektivité. L'immeuble, l'ouvrage de génie civil ou, le cas échéant, l'équipement nécessite des travaux de maintien d'actifs importants et parfois urgents. Habituellement, l'infrastructure dépasse sa durée de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent souvent. Au besoin, des mesures importantes d'atténuation des risques sont en place. L'infrastructure assure la sécurité des personnes et n'affecte pas leur santé. Un rétablissement dans un état au moins satisfaisant, un remplacement ou une mise hors service de l'infrastructure devraient être envisagés.
E	Très mauvais	L'infrastructure présente un niveau très élevé de dégradation et de défektivité. L'immeuble, l'ouvrage de génie civil ou, le cas échéant, l'équipement nécessite des travaux de maintien d'actifs très importants et souvent urgents. Habituellement, l'infrastructure dépasse nettement sa durée de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent très souvent. Des mesures très importantes d'atténuation des risques sont en place. L'infrastructure assure la sécurité des personnes et n'affecte pas leur santé. Un rétablissement dans un état au moins satisfaisant, un remplacement ou une mise hors service de l'infrastructure s'imposent.

TABLEAU 7 : INDICES D'ÉTAT – TABLE DE CONCORDANCE

Indice d'état gouvernemental	Indice de vétusté physique (IVP) correspondant pour les immeubles
A	0 à 5 %
B	5,1 à 10 %
C	10,1 à 15 %
Seuil d'état	Seuil de vétusté
D	15,1 à 30 % OU De 5,1 à 15 % et l'infrastructure présente une ou des composantes spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs importants et urgents.
E	30,1 % et plus OU De 15,1 à 30 % et l'infrastructure présente une ou des composantes spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs très importants et urgents.

LE MAINTIEN D'ACTIFS

La connaissance de l'état de chacun des immeubles permet de prioriser les interventions à réaliser et ainsi d'assurer le maintien d'actif (MA) du parc d'HLM.

Le maintien d'actif d'un immeuble correspond au maintien en état de celui-ci afin d'assurer la sécurité des personnes, de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles il est destiné, de réduire la probabilité de défaillance ou de contrer sa vétusté physique.

Les travaux de maintien d'actif sont ceux effectués sur tous les immeubles dont l'indice d'état est A, B ou C ainsi que la portion du DEP qui équivaut aux premiers 15 % de la VAR des immeubles dont l'état est D ou E.

Au contraire, le déficit de maintien d'actif (DMA) correspond à la portion de travaux qui fait passer l'immeuble D ou E sous le seuil d'état (A, B ou C). Il s'agit de la portion du DEP supérieure à 15 % de la VAR des immeubles dont l'état est D ou E.