

SUPPLÉMENT 1 – INDICATEURS DE L'ÉTAT DES IMMEUBLES

GUIDE DES IMMEUBLES – SECTION



Mise à jour
Avril 2025

Coordination et rédaction

Direction de l'expertise technique
Direction de l'expertise-bâti et de l'immobilier

Révision linguistique

Direction des communications et des relations externes

Publié par la Société d'habitation du Québec

Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 1 800 463-4315



[SHQ](#)



[SocieteHabitationQuebec](#)



[HabitationSHQ](#)

Ce document peut être téléchargé à partir de l'Espace partenaires du site Web de la Société d'habitation du Québec : habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires.

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE DES IMMEUBLES..... | 1 |
| ÉTABLISSEMENT DU DÉFICIT D'ENTRETIEN PROJETÉ | 1 |
| ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR ACTUELLE DE REMPLACEMENT | 2 |
| <i>Calcul de la valeur actuelle de remplacement d'un immeuble</i> | <i>2</i> |
| <i>Distribution des coûts par composants.....</i> | <i>7</i> |
| ÉTABLISSEMENT DE LA VAR DES IMMEUBLES DU PARC INU..... | 8 |
| <i>Calcul de la valeur de remplacement.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Distribution des coûts par composants.....</i> | <i>9</i> |
| ACTUALISATION DES COÛTS DES CONSTATS ET DES VALEURS DE REMPLACEMENT..... | 10 |
| L'INDICE D'ÉTAT | 11 |
| LE MAINTIEN D'ACTIFS | 12 |

FIGURE

FIGURE 1 – MONTANTS DES VAR_{IMM}. SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES (MONTANTS DE L'ANNÉE 2015; INDICE = 143,2)....4

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 de HLM. Ces indicateurs exposent l'état des immeubles et donnent aux gestionnaires techniques du réseau du parc de HLM des outils de planification des interventions.

De plus, la Société d'habitation du Québec (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 de HLM.

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 – 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 PROJÉTÉ

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 de 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 BIM de la SHQ :

- **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 que l'on trouve dans le parc de 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 :

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

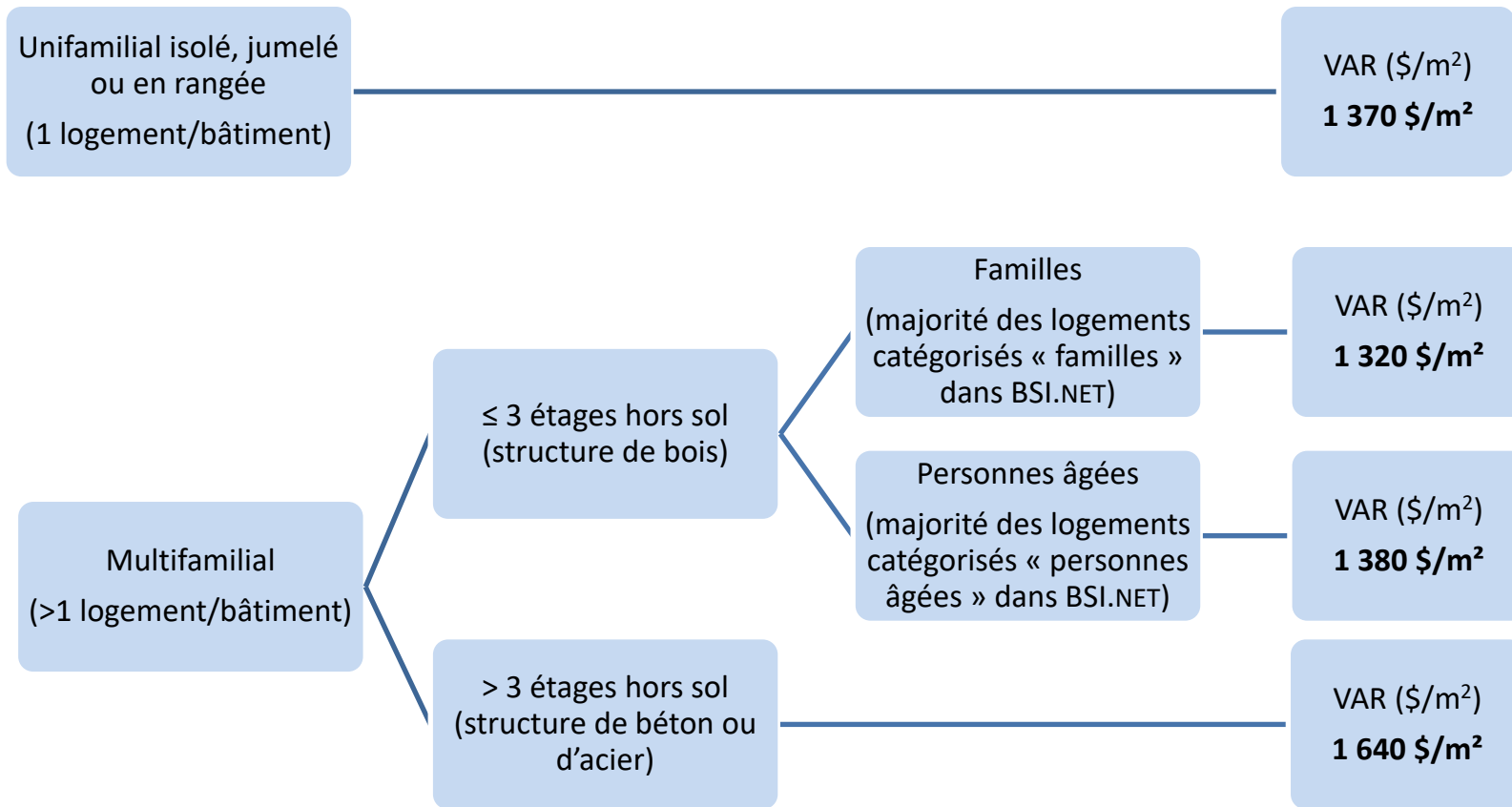
ÉQUATION 1 – CALCUL DE LA VAR

| Variable | Définition |
|--------------------------------|---|
| 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) :</p> <p>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.) :</p> <p>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}² : 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.}. 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 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. Le tableau 1 présente les différents facteurs de pondération régionaux utilisés dans BSI.NET.</p> |

² Tous les montants estimés sont de l'année 2015 (indice des prix = 143,2).

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

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



ÉQUATION 2 – CALCUL DE LA VAR_{SITE}

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

| Variable | Définition |
|--------------------------|--|
| 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. Nbre log. Imm. : Nombre de logements de l'immeuble. Nbre log. EI : Nombre de logements de l'ensemble immobilier. <p>Note : Les montants sont de l'année 2015 (indice = 143,2).</p> |
| VAR _{terrain} | <p>Valeur actuelle de remplacement des aménagements extérieurs (codes Uniformat 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. \sumsup. impl. : Somme des superficies d'implantation de chaque immeuble de l'ensemble immobilier. Nbre Imm. : Nombre d'immeubles dans l'ensemble immobilier. <p>Note : Les montants sont de l'année 2015 (indice = 143,2). 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.</p> |
| VAR _{services} | <p>Valeur actuelle de remplacement qui tient compte des composants Uniformat 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 |

TABEAU 1 – FACTEURS DE PONDÉRATION RÉGIONAUX (FR)

| Région administrative | Facteur 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-Saint-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 Unifomat 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

Les données (en %) sont applicables à la VAR_{imm.}

| Composant Unifomat | Unifamilial | Multifamilial | | |
|--|---|---|---|---|
| | | 3 étages ou moins | | Plus de 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 radiers, 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 de 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 $VAR_{equip.}$ (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 de 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.

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} (\$/M²) EN FONCTION DU TYPE D'IMMEUBLE (BÂTIMENT)

Montants de l'année 2015 (indice = 143,2)

| Type d'immeuble (type de bâtiment dans BSI.NET) | | Coût au m ² en 2015 |
|--|------|--------------------------------|
| 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 Unifomat. 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.

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

| Composant Unifomat | % de la VAR |
|--|-------------|
| 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 extérieur et voies d'accès | 0 % |

La distribution par composants se fait sur toute la VAR.

ACTUALISATION DES COÛTS DES CONSTATS ET DES VALEURS DE REMPLACEMENT

La VAR et les coûts des constats seront indexés annuellement selon les données trimestrielles du

« [Tableau 18-10-0276-01 Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division](#) » à la ligne Montréal, Québec. De 2002 à 2017, l'indice de base utilisé était « 2002 = 100 ». Depuis 2018, l'indice de base est devenu « 2017 = 100 ».

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 de 2006 à 2024.

TABEAU 5 — INDEXATIONS ANNUELLES — INDICES DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS, SELON LE TYPE D'IMMEUBLE ET LA DIVISION, 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 |
| 2019 | - | 107,43 |
| 2020 | - | 111,95 |
| 2021 | - | 127,33 |
| 2022 | - | 146,78 |
| 2023 | - | 150,58 |

Par exemple, l'équation suivante a été appliquée lors de l'indexation annuelle de 2024 :

$$\text{Montant 2024} = \text{Montant 2023} \times (150,58 \div 146,78)$$

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. 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. Lorsque l'état d'une infrastructure est D ou E, cette dernière comporte généralement un DMA. Une infrastructure classée D ou E ne signifie pas qu'elle est non sécuritaire; cela signifie que des travaux de maintien sont requis pour qu'elle soit considérée comme étant dans un état satisfaisant.

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. Elle requiert peu de travaux de maintien d'actifs. |
| B | Bon | L'infrastructure présente un niveau léger de dégradation et de défektivité. Elle requiert certains travaux de maintien d'actifs. Habituellement, elle est dans son deuxième tiers de vie utile. Des interruptions ou des ralentissements de service peuvent survenir, mais cela nécessite rarement la mise en place de mesures d'atténuation de risques. |
| C | Satisfaisant | L'infrastructure présente un niveau modéré de dégradation et de défektivité. Elle requiert régulièrement des travaux de maintien d'actifs. Habituellement, elle est dans son troisième tiers de vie utile. Des interruptions ou des ralentissements de service peuvent survenir et nécessiter occasionnellement la mise en place de mesures d'atténuation de risques. |
| Seuil d'état | | |
| D | Mauvais | L'infrastructure présente un niveau élevé de dégradation et de défektivité. Elle requiert des travaux de maintien d'actifs importants. Habituellement, elle dépasse sa durée de vie utile. Des interruptions ou des ralentissements de service peuvent survenir et nécessiter régulièrement la mise en place de mesures importantes d'atténuation de risques. |
| E | Très mauvais | L'infrastructure présente un niveau très élevé de dégradation et de défektivité. Elle requiert des travaux de maintien d'actifs très importants. Habituellement, elle dépasse nettement sa durée de vie utile. Des interruptions ou des ralentissements de service peuvent survenir et nécessiter plus souvent la mise en place de mesures très importantes d'atténuation de risques. |

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 un ou des composants 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 un ou des composants 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'actifs du parc de HLM.

Le maintien d'actifs 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'actifs 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'indice d'état est D ou E.

Au contraire, le déficit de maintien d'actifs correspond à la portion de travaux qui fait passer l'immeuble coté 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'indice d'état est D ou E.