

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Plan de gestion de l'actif

Syndicat de la copropriété
9240 rue Riverin



Présentation

Cossette & Touchette inc. est une entreprise de professionnels spécialisés dans la réalisation de plans de gestion de l'actif visant à établir des fonds de prévoyance pour les copropriétés et les immeubles publics.

- 4 G\$ d'actifs au cours des 10 dernières années
- 1 000 copropriétés
- Conférences
- Consultation par le Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec



Nos réalisations



cossetetouchette.com



Nos réalisations



cossettetouchette.com



Nos réalisations



cossetetouchette.com



ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

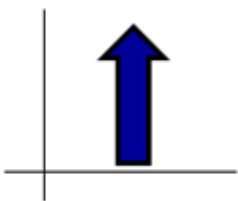
Plan de gestion de l'actif

Législations



Structure de gestion d'une copropriété

FINANCEMENT
DISTINCT



AMÉLIORATIONS

AMÉLIORATIONS

C.C.Q. 1097

Changement à l'inventaire des parties communes

Financement ponctuel ou échelonné

FINANCEMENT PLURIANNUEL



FONDS DE PRÉVOYANCE

RÉPARATIONS
MAJEURES ET
REPLACEMENTS

RÉPARATIONS MAJEURES ET
REPLACEMENTS

C.C.Q. 1071 et 1072

Dépenses exceptionnelles concernant une partie importante du bien
financement pluriannuel

C.C.Q. 1152

MAINTENANCE

MAINTENANCE

Dépenses d'entretien exceptionnelles
financement pluriannuel

FINANCEMENT
ANNUEL



BUDGET
D'EXPLOITATION ET
D'ENTRETIEN



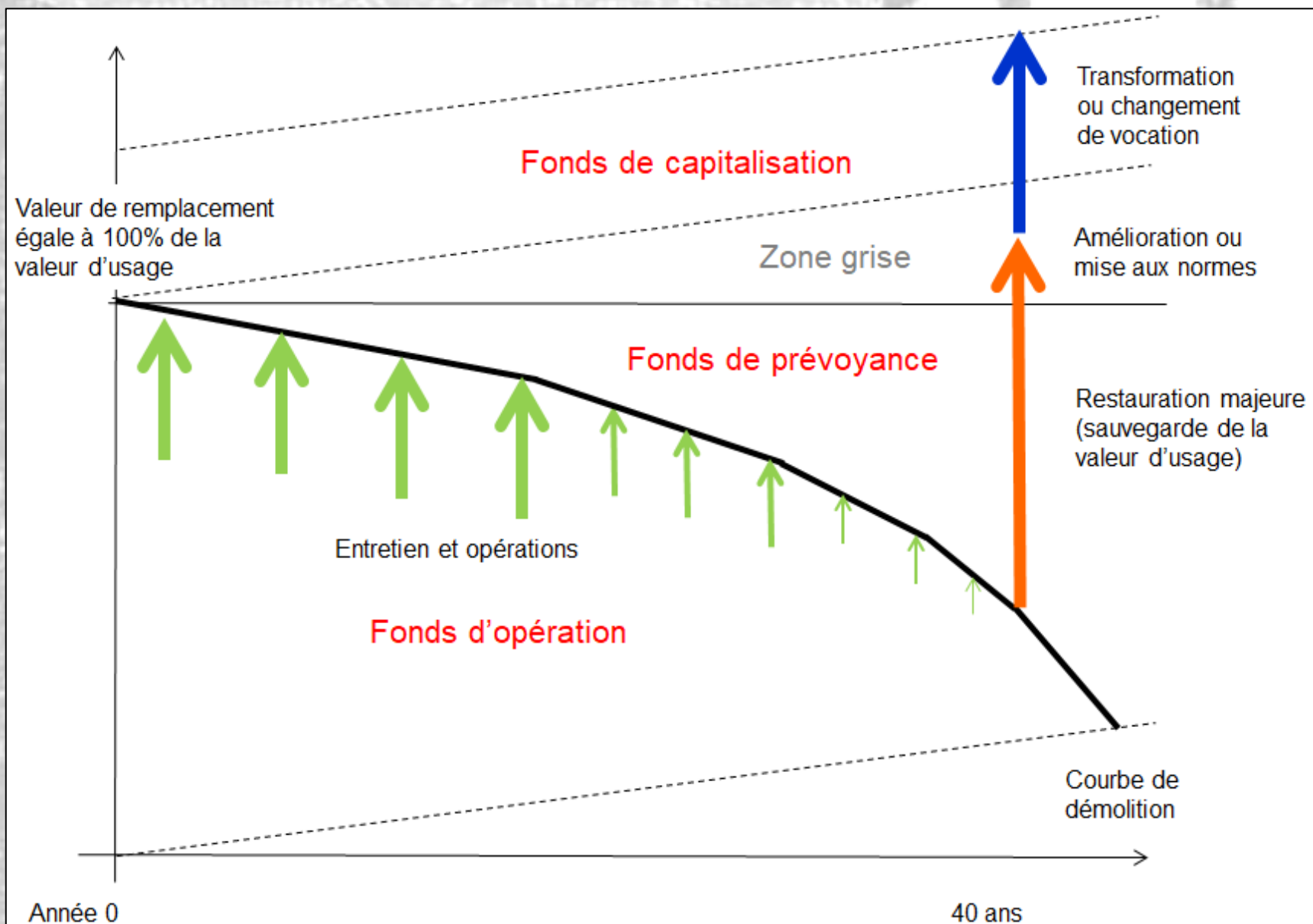
BUDGET D'EXPLOITATION ET
D'ENTRETIEN

Dépenses récurrentes, financement dans
le cadre du budget annuel

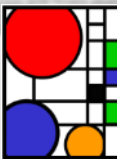
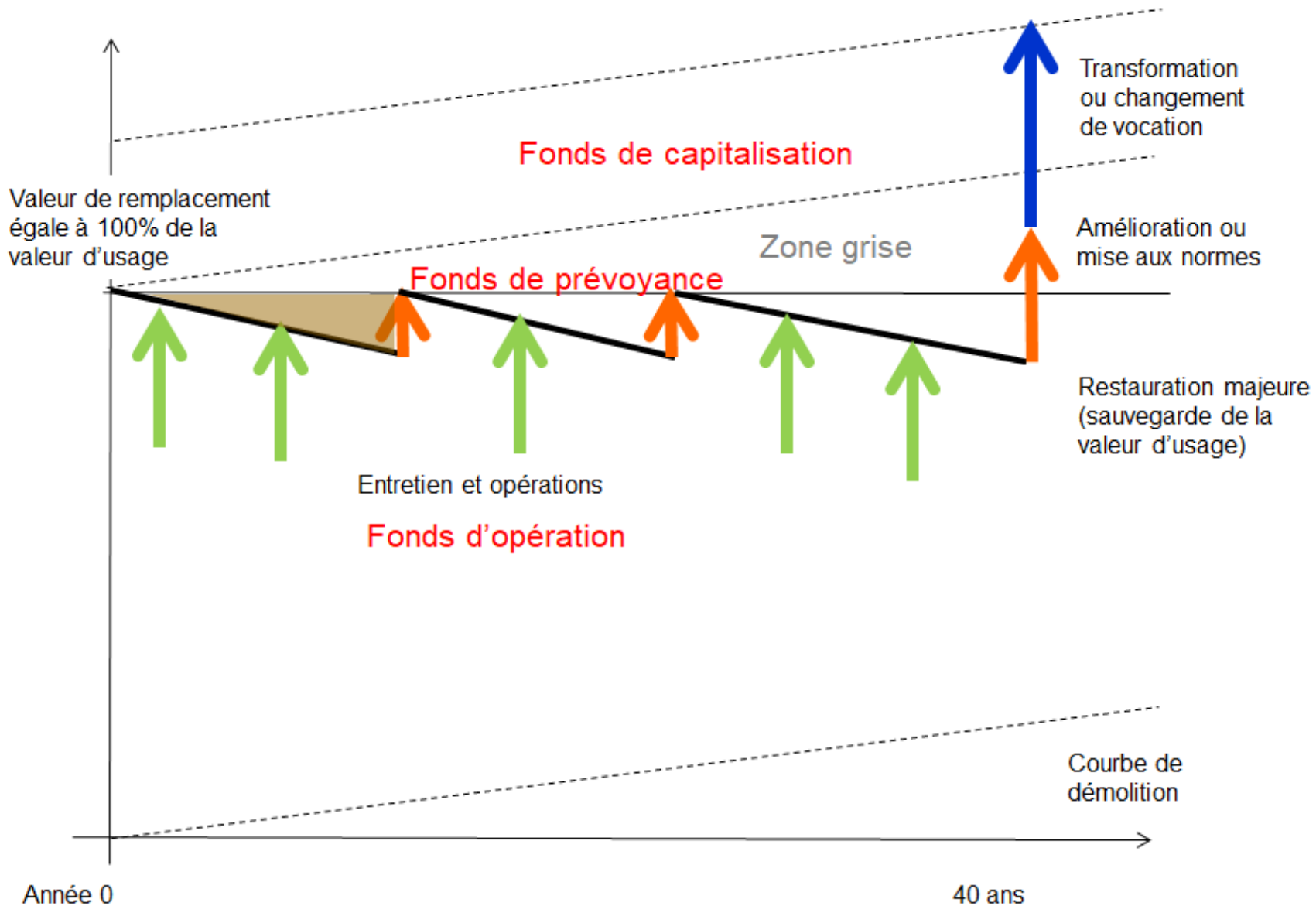
C.C.Q. 1064



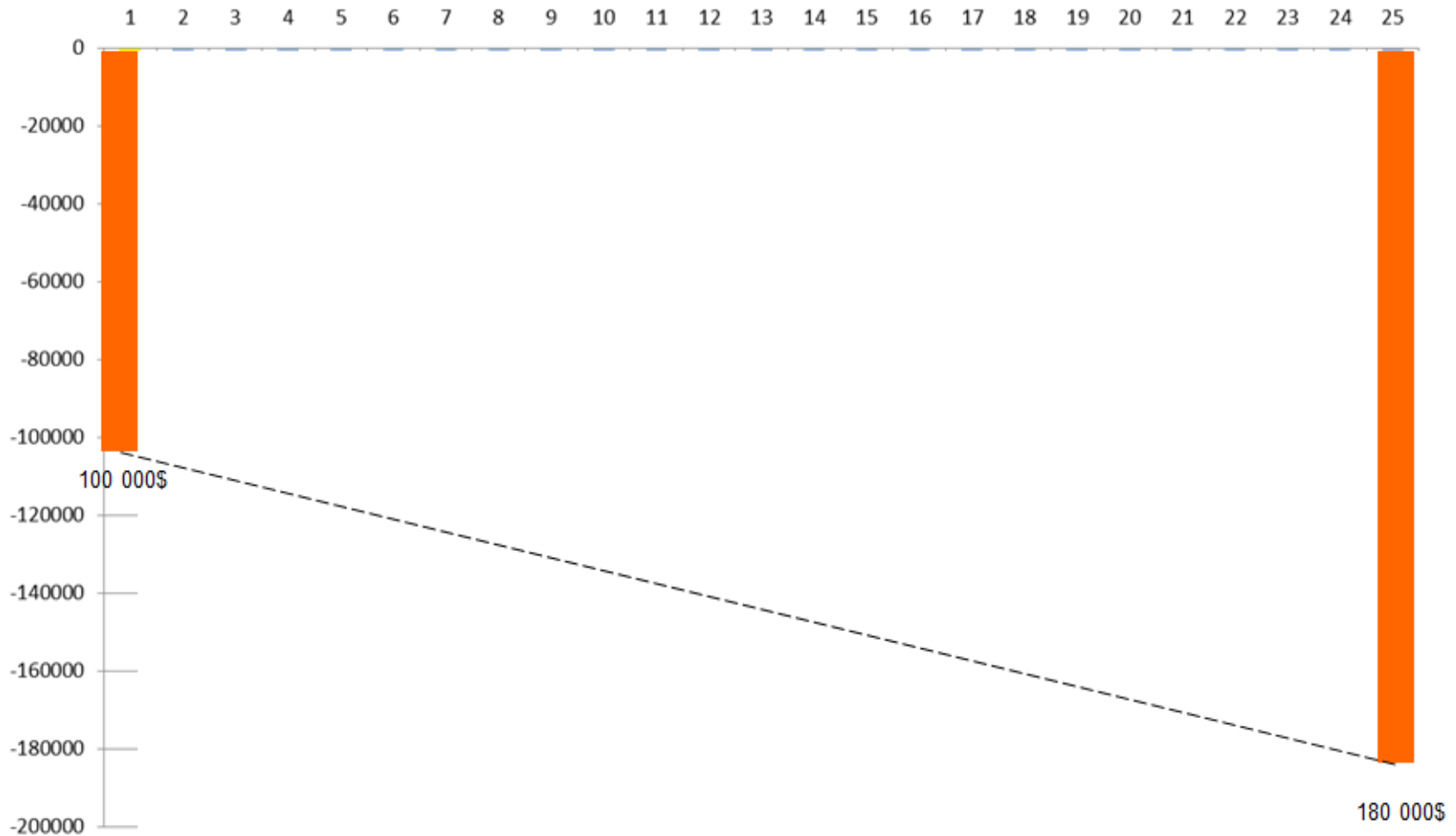
Comportement d'un actif immobilier



Comportement d'un actif immobilier



Exemple d'une stratégie de financement

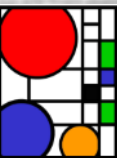
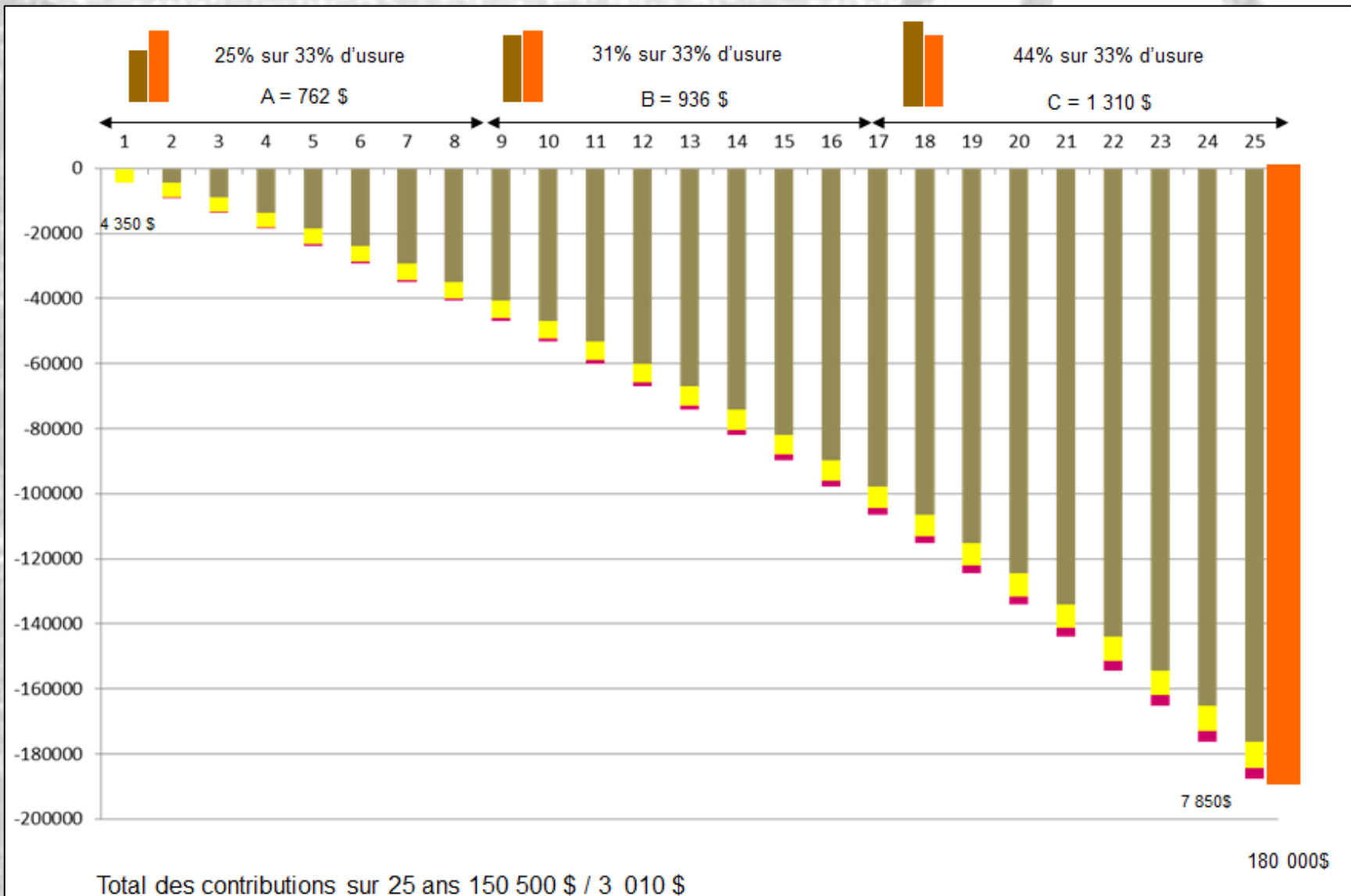


Copropriété de 50 unités

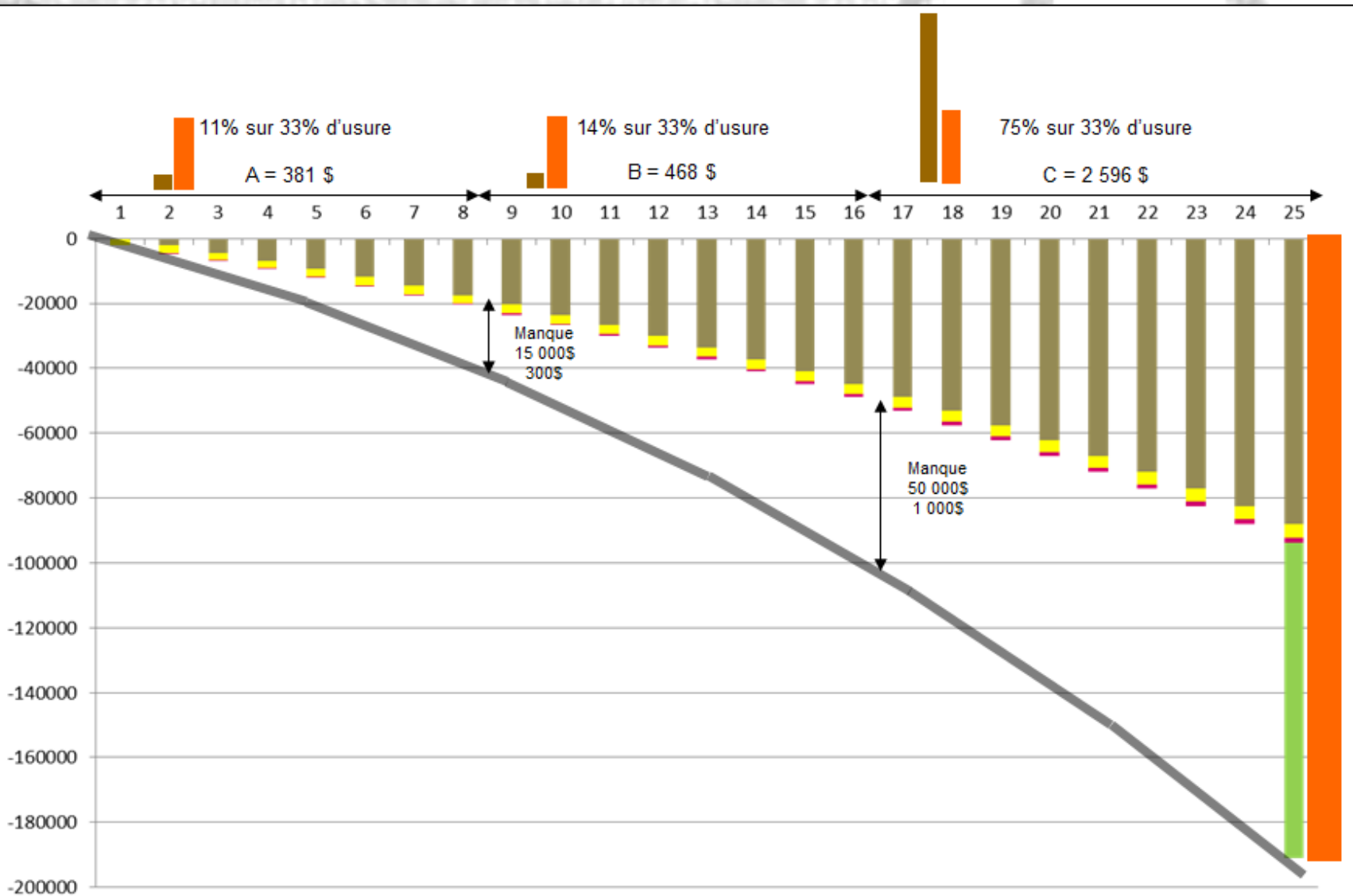
Dépense de 100 k\$ dans 25 ans



Exemple d'une stratégie de financement



Exemple d'une stratégie de financement



Total des contributions sur 25 ans 172 300 \$ / 3 450 \$



Le syndicat constitue, en fonction du **coût estimatif** des réparations majeures et du **coût de remplacement** des parties communes, un fonds de prévoyance...



Tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une **étude du fonds de prévoyance** établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le **coût estimatif des réparations majeures et de remplacement** des parties communes...

Les sommes à verser au fonds de prévoyance **sont fixées sur la base des recommandations** formulées à l'étude du fonds de prévoyance ...



Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, **la contribution** de ceux-ci aux charges communes, **après avoir déterminé** les sommes nécessaires pour faire face aux charges... à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est **d'au moins 5 %** de leur contribution aux charges communes...



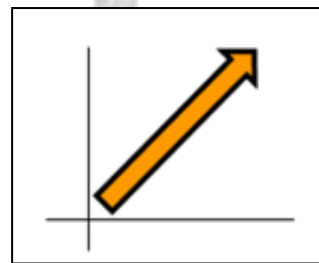
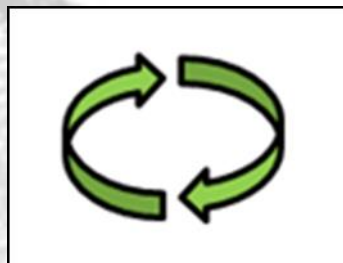
Art. 1072 C.C.Q. (nouvel article)

Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, **la contribution** de ceux-ci aux charges communes, **qui comprennent** les sommes nécessaires pour faire face aux charges... à verser au fonds de prévoyance.



Responsabilité des copropriétaires

	Exploitation et entretien	Fonds de prévoyance
Parties privatives	Non requis	Non requis
Parties communes	Selon les fractions	Selon les fractions
Parties communes à usage restreint	100% propriétaire utilisateur (1064 C.C.Q.).	Selon les fractions sauf si mention contraire dans la déclaration de copropriété (1071 et 1072 C.C.Q.).



Responsabilité des copropriétaires

Dans le cas de l'actif étudié, l'article 12 de la Déclaration de copropriété énonce 6 catégories de parties communes à usage restreint :

1. Les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
2. Les portes d'entrée de chacune des parties exclusives;
3. Les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;
4. Les balcons ou terrasses attenants à certaines parties exclusives;
5. Les espaces de rangement situés à l'extérieur des parties exclusives;
6. Les espaces de stationnement intérieurs;



ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Plan de gestion de l'actif

Module 1 – Rapport d'état
des installations



1 - Terrain



1 - Terrain



Prévision des 25 prochaines années 40 k\$, requis dans 25 ans 140 k\$



2 – Infrastructure



2 – Infrastructure



Prévision des 25 prochaines années 110 k\$, requis dans 25 ans 100 k\$



3 – Balcons et terrasses



cossetetouchette.com

Prévision des 25 prochaines années 140 k\$, requis dans 25 ans 5 k\$



4 – Revêtements extérieurs



cossettetouchette.com



4 – Revêtements extérieurs



cossettetouchette.com

Prévision des 25 prochaines années 90 k\$, requis dans 25 ans 5 k\$



5 – Toitures



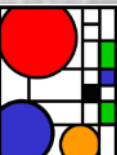
Prévision des 25 prochaines années 425 k\$



6 – Portes et fenêtres



cossetetouchette.com



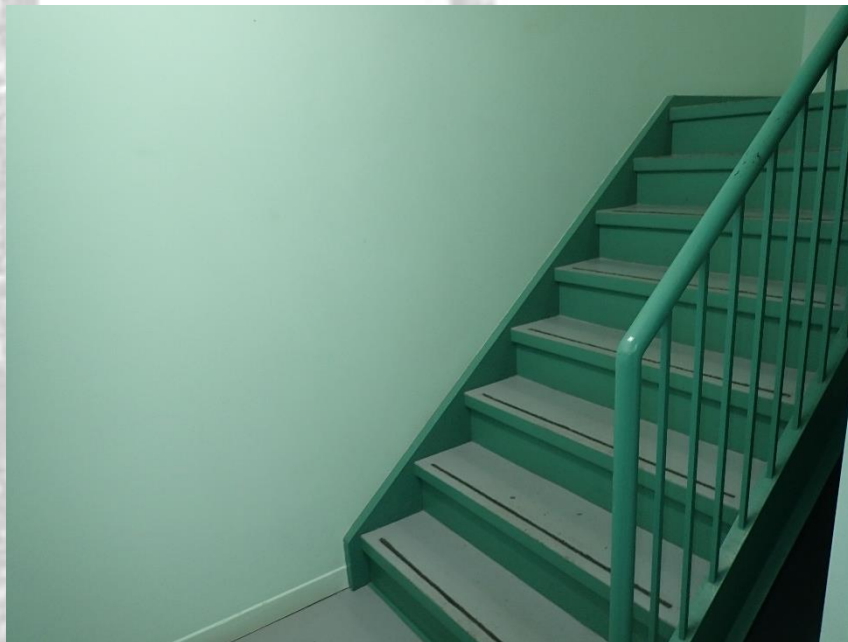
6 – Portes et fenêtres



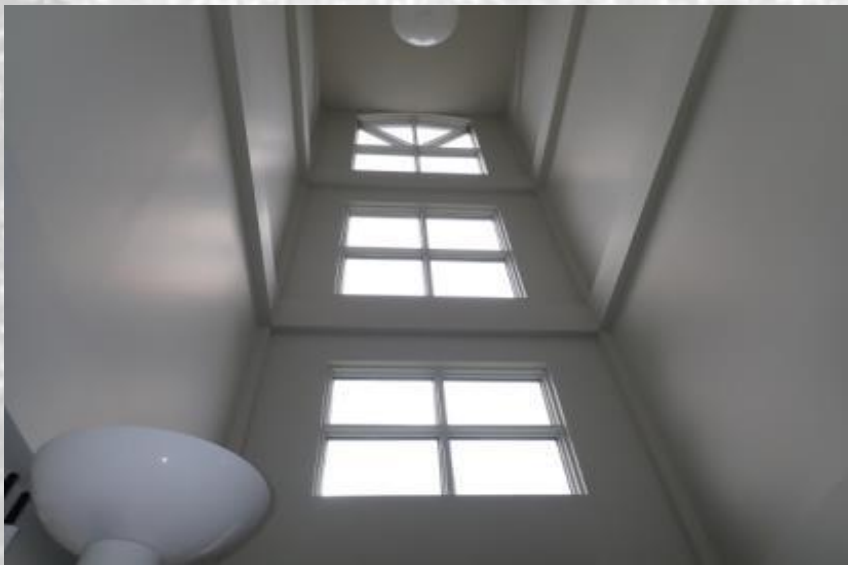
Prévision des 25 prochaines années 475 k\$, requis dans 25 ans 5 k\$



8 – Finis intérieurs



8 – Finis intérieurs



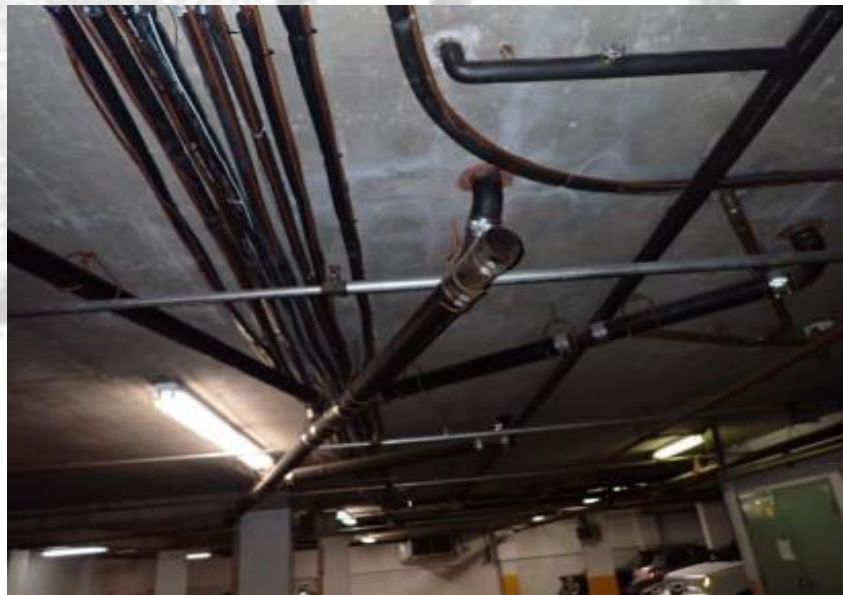
9 – Transport mécanique vertical



Prévision des 25 prochaines années 210 k\$, requis dans 25 ans 180 k\$



10 – Services



10 – Services



10 – Services



10 – Services



Prévision des 25 prochaines années 60 k\$, requis dans 25 ans 50 k\$



ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Plan de gestion de l'actif

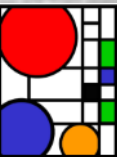
Module 2 – Prévisions des dépenses du fonds de prévoyance



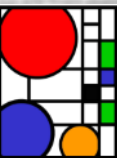
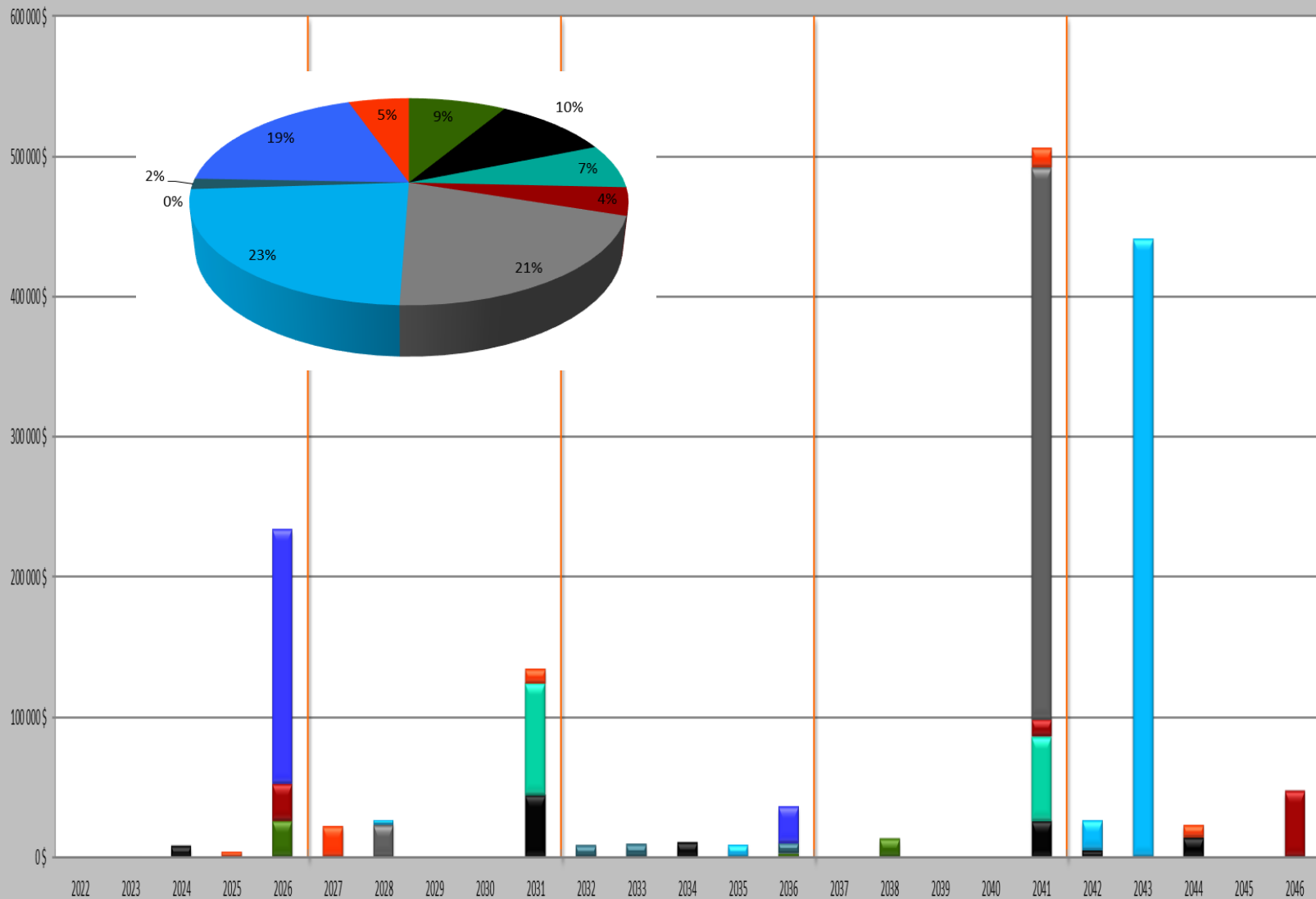
Total des dépenses

Résumé des prévisions des dépenses du fonds de prévoyance par groupe majeur d'éléments

Groupe	Code Uniformat II	Groupe majeur d'éléments	25 premières années	Fonds requis au début de la 26 ^e année	Total
1	G	Terrain - aménagements d'emplacement	40 000 \$	136 000 \$	176 000 \$
2	A	Infrastructures	108 000 \$	100 000 \$	208 000 \$
3	B 10	Balcons et terrasses	139 000 \$	3 000 \$	142 000 \$
4	B 20	Revêtements extérieurs	87 000 \$	2 000 \$	89 000 \$
5	B 30	Toitures	418 000 \$	0 \$	418 000 \$
6	B 40	Portes et fenêtres	475 000 \$	3 000 \$	478 000 \$
7	B 50	Structures	0 \$	0 \$	0 \$
8	C	Aménagements intérieurs	25 000 \$	9 000 \$	34 000 \$
9	D 10	Transport mécanique vertical	209 000 \$	180 000 \$	389 000 \$
10	D 20 à 50	Services	61 000 \$	48 000 \$	109 000 \$
		Total	1 562 000 \$	481 000 \$	2 043 000 \$



Projections dans le temps



ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Plan de gestion de l'actif

Module 3 – Stratégies de
financement



Paramètres des calculs

Année de construction de l'actif immobilier	1991
Année courante	2022
Nombre d'unités	17
Contribution annuelle aux <i>frais de condo</i>	75 270 \$
Contribution annuelle actuelle au fonds de prévoyance	6 000 \$
Sommes accumulées au fonds de prévoyance au 1 ^{er} janvier 2022	*13 750 \$

* Cette somme n'inclut pas la contribution spéciale de 40 000\$ destinée à la mise aux normes des cheminées et des vides techniques.

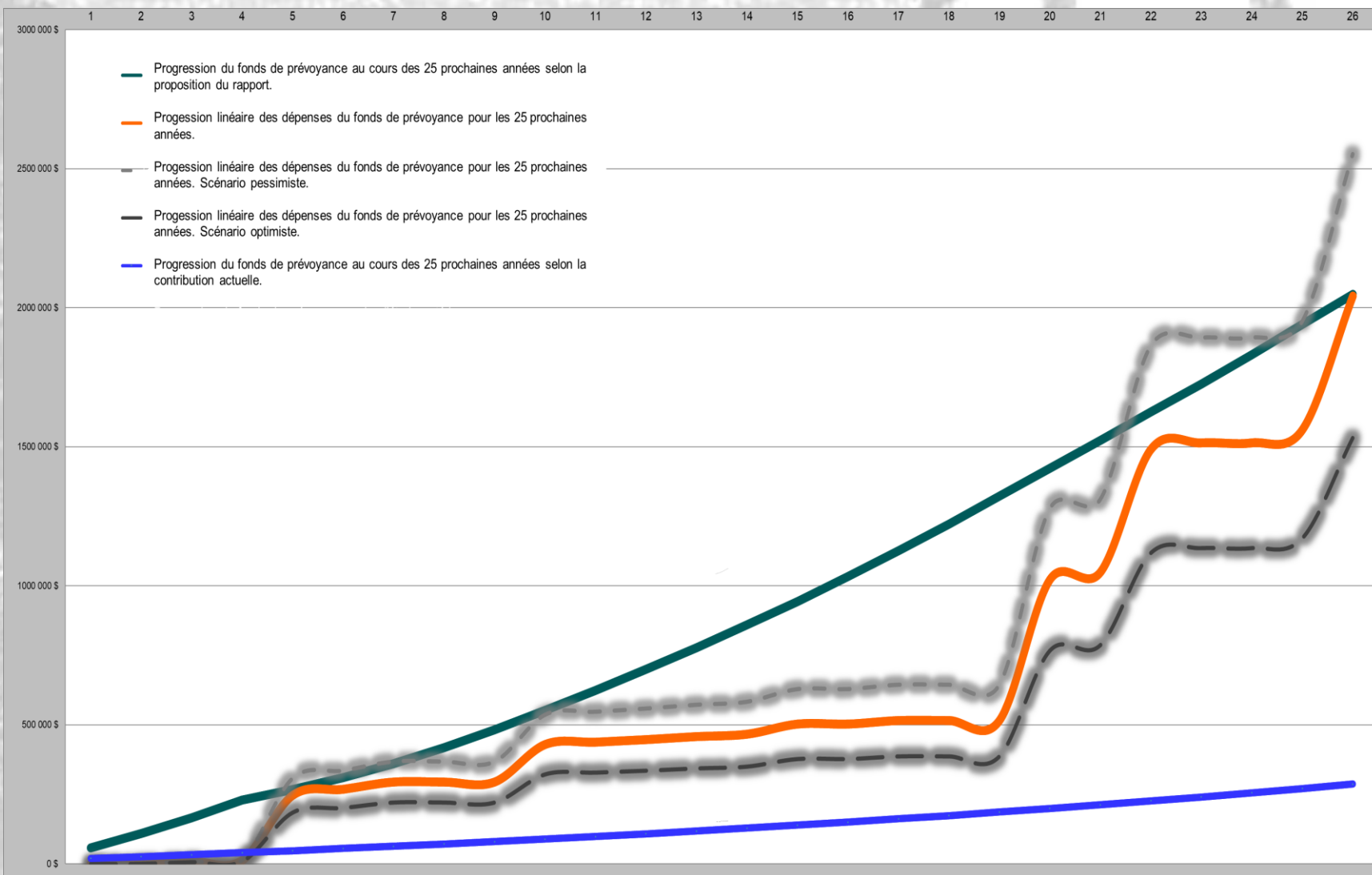


Scénarios de financement

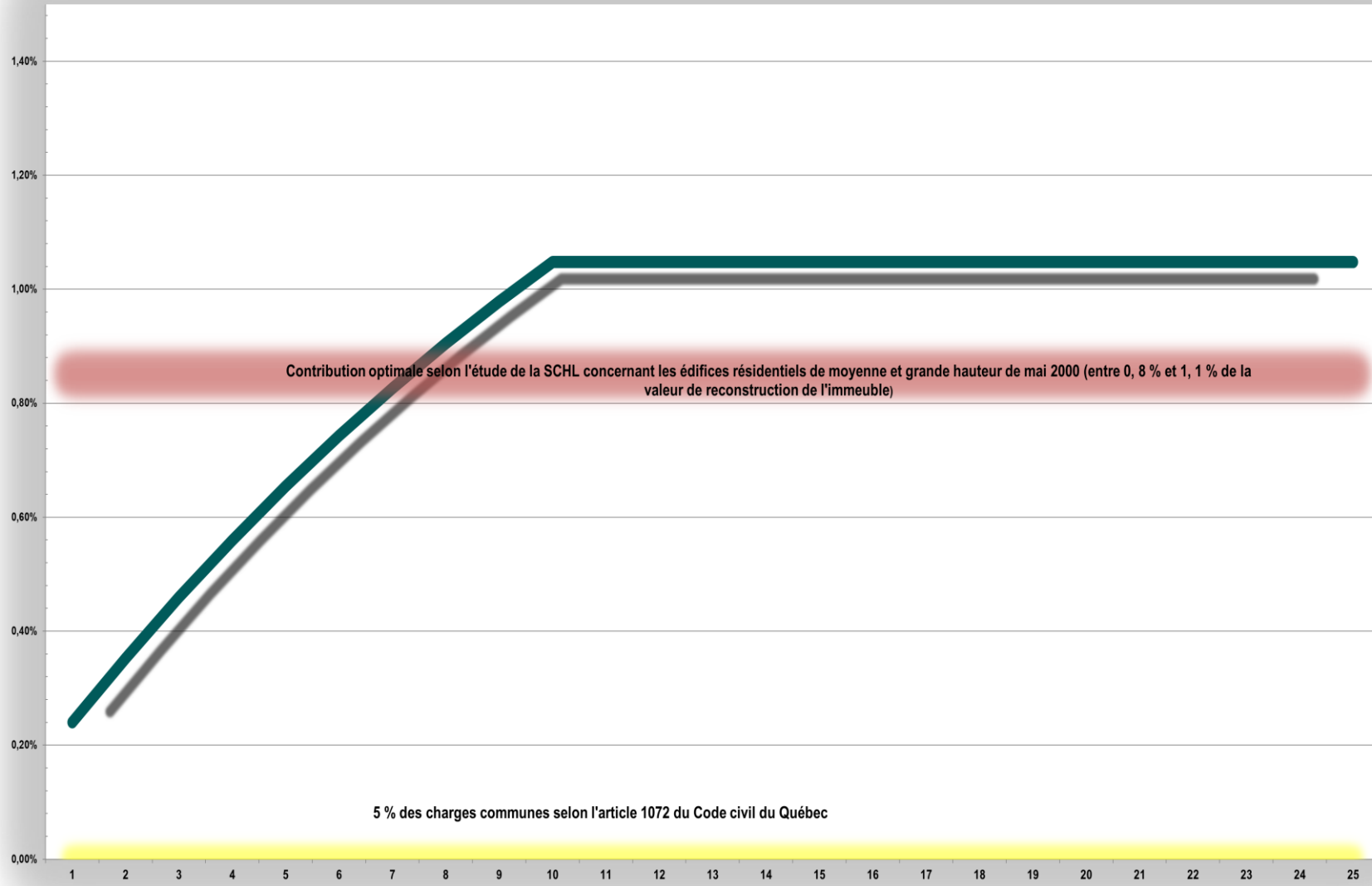
Analyse des contributions au fonds de prévoyance	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance (avant augmentation)	6 000 \$	12 250 \$	18 500 \$	24 750 \$	31 000 \$	37 250 \$	43 500 \$
% d'augmentation proposé par rapport aux contributions actuelles	104,2%	51,0%	33,8%	25,3%	20,2%	16,8%	14,4%
Valeur de l'augmentation sur la cotisation annuelle du syndicat	6 250 \$	6 250 \$	6 250 \$	6 250 \$	6 250 \$	6 250 \$	6 250 \$
Contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance (après augmentation)	12 250 \$	18 500 \$	24 750 \$	31 000 \$	37 250 \$	43 500 \$	49 750 \$
31\$ / mois							
Analyse du comportement du fonds de prévoyance	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026	Janvier 2027	Janvier 2028
Solde au début de l'année courante (balance du fonds de prévoyance à la fin de l'année précédente)	13 750 \$	57 978 \$	108 788 \$	158 029 \$	218 389 \$	21 239 \$	42 839 \$
Revenus durant l'année courante (voir calculs ci-dessous)	44 228 \$	50 810 \$	57 441 \$	64 060 \$	37 250 \$	43 500 \$	50 124 \$
Total des dépenses du fonds de prévoyance de l'année courante	0 \$	0 \$	8 200 \$	3 700 \$	234 400 \$	21 900 \$	26 100 \$
Balance du fonds de prévoyance à la fin de l'année courante ([solde au début de l'année courante + revenus durant l'année courante] - dépenses durant l'année courante)	57 978 \$	108 788 \$	158 029 \$	218 389 \$	21 239 \$	42 839 \$	66 863 \$
Contribution spéciale	31 875 \$	31 875 \$	31 875 \$	31 875 \$			



Comportement du fonds



Contributions par opposition à la valeur de reconstruction



Comparaisons

Nom	Description				Dépenses en maintien de l'actif			% par rapport à la valeur de reconstruction des parties communes	Contributions au fonds de prévoyance dans 5 ans	
	Nombre d'appartements	Localisation	Âge	Valeur en millions	Besoins d'ici 25 ans	Besoins dans 26 ans	Total		Pour la copropriété	Par unité d'habitation
12-281	22	Montréal	24	4 845 739 \$	834 754 \$	693 062 \$	1 527 816 \$	0,64%	30 853 \$	1 402 \$
16-170	18	Montréal	31	4 700 000 \$	1 258 000 \$	332 000 \$	1 590 000 \$	0,67%	33 000 \$	1 833 \$
17-100	22	Saint-Lambert	35	9 224 000 \$	1 611 000 \$	393 000 \$	2 004 000 \$	0,41%	35 900 \$	1 632 \$
17-701	24	Longueuil	34	9 469 000 \$	3 359 000 \$	138 000 \$	3 497 000 \$	0,52%	47 000 \$	1 958 \$
18-717	15	Montréal	20	5 085 000 \$	810 000 \$	531 000 \$	1 341 000 \$	0,39%	22 300 \$	1 487 \$
19-841	24	Saint-Lambert	20	7 204 719 \$	1 402 000 \$	540 000 \$	1 942 000 \$	0,38%	30 410 \$	1 267 \$
19-842	16	Longueuil	20	5 604 000 \$	1 515 000 \$	593 000 \$	2 108 000 \$	0,61%	33 965 \$	2 123 \$
Moyenne	20		26	6 590 351 \$	1 541 393 \$	460 009 \$	2 001 402 \$	0,52%	33 347 \$	1 672 \$
Immeuble étudié	17	Brossard	31	5 100 000 \$	1 562 000 \$	481 000 \$	2 043 000 \$	0,65%	31 000 \$	1 824 \$



Merci



cossetetouchette.com

