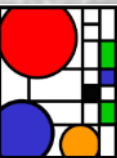


FONDS DE PRÉVOYANCE POUR COPROPRIÉTÉ

Plan de gestion de l'actif



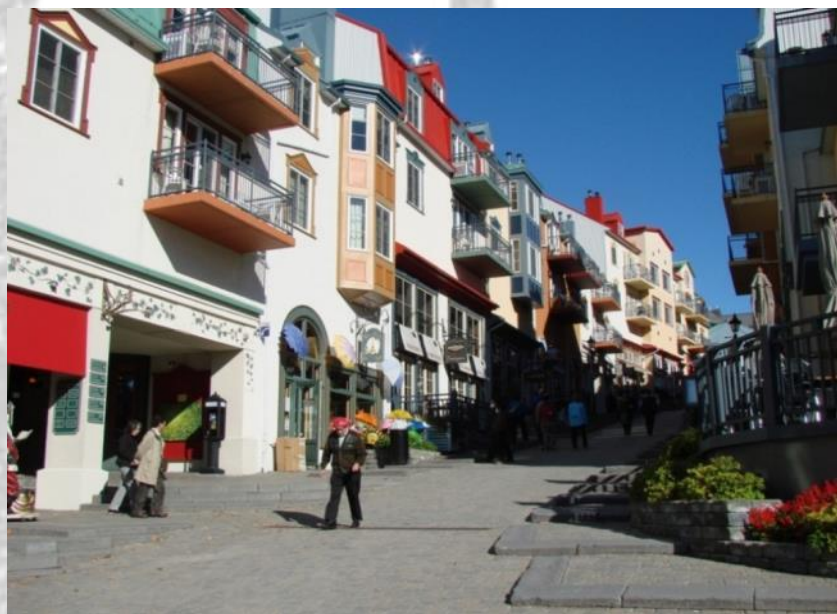
Présentation

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



cossettetouchette.com



Nos réalisations



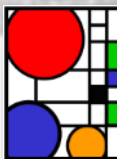
cossettetouchette.com



Nos réalisations

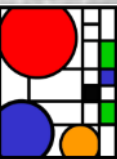


cossettetouchette.com



FONDS DE PRÉVOYANCE POUR COPROPRIÉTÉ

Structure financière



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

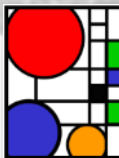
Dépenses récurrentes, financement dans
le cadre du budget annuel

C.C.Q. 1064

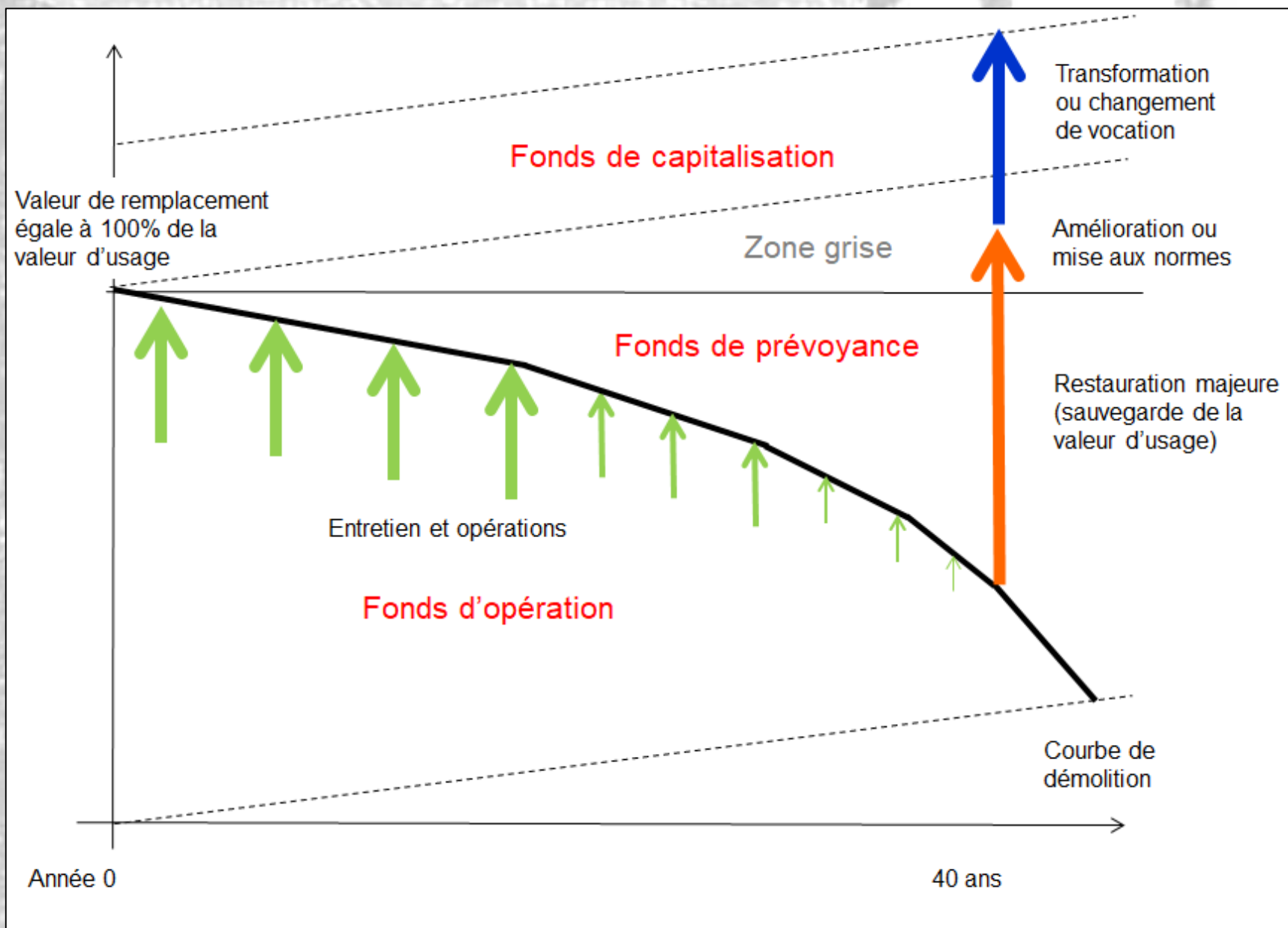


FONDS DE PRÉVOYANCE POUR COPROPRIÉTÉ

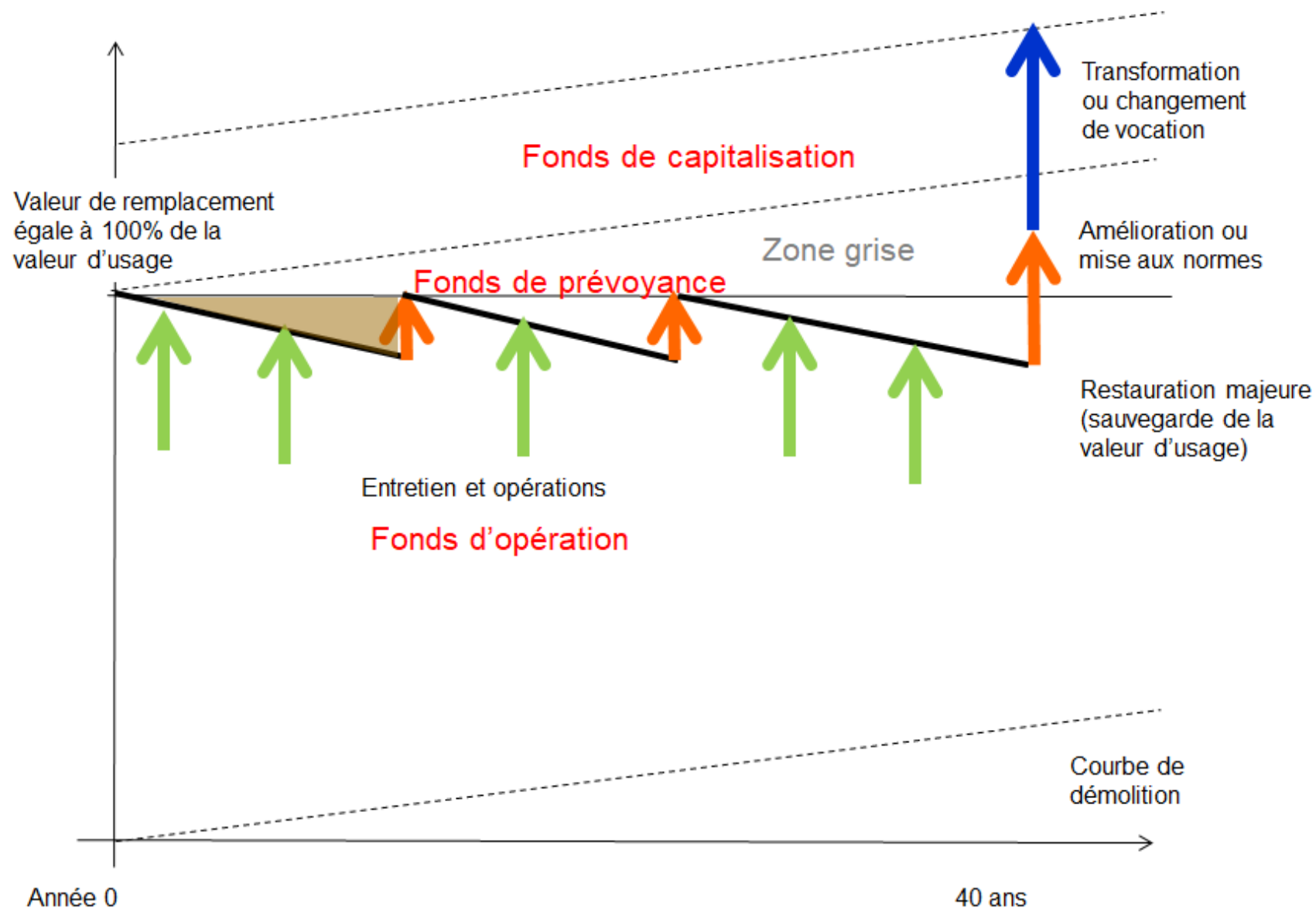
Équité intergénérationnelle



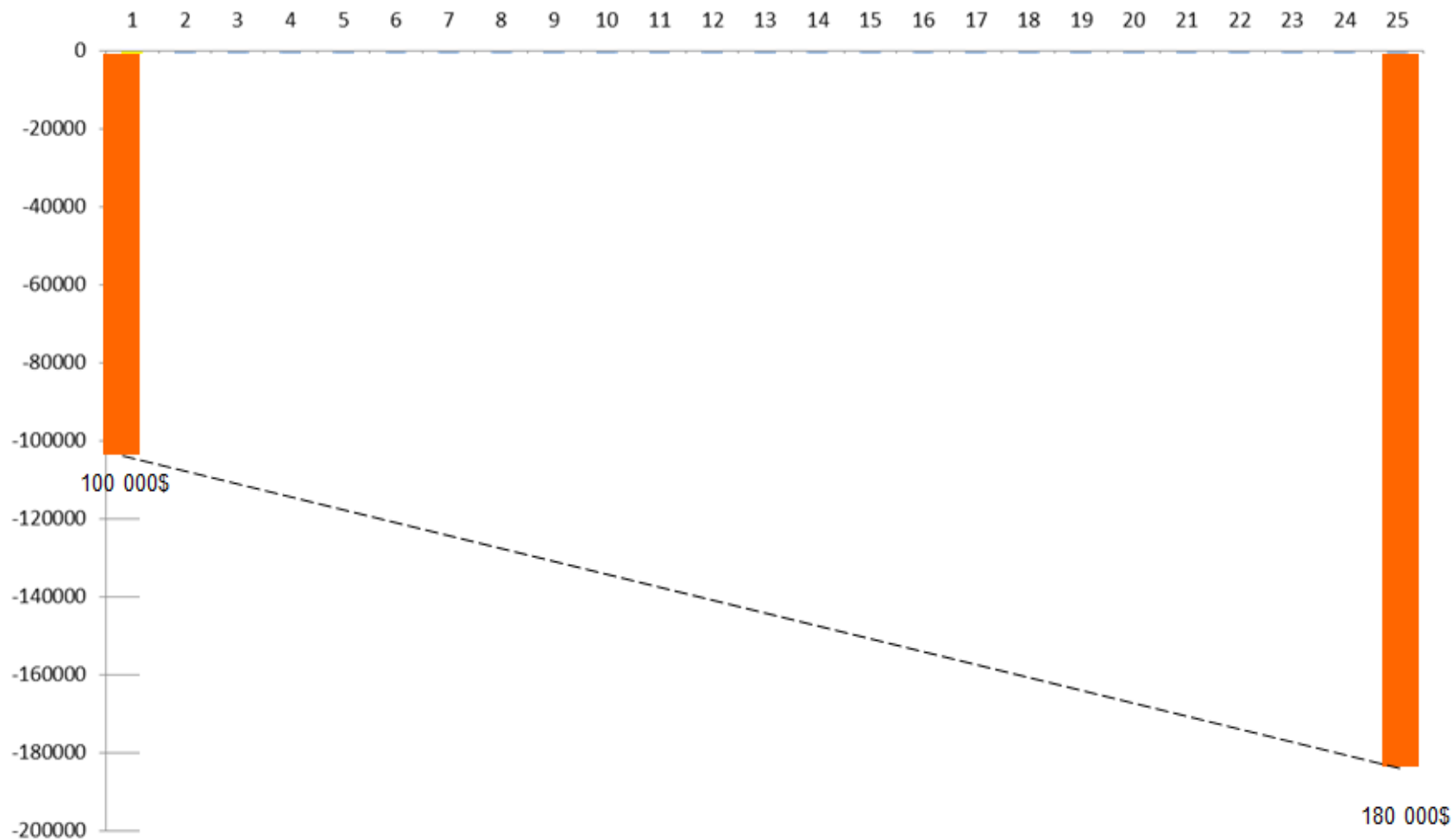
Comportement d'un actif immobilier



Comportement d'un actif immobilier



Exemple d'une stratégie de financement

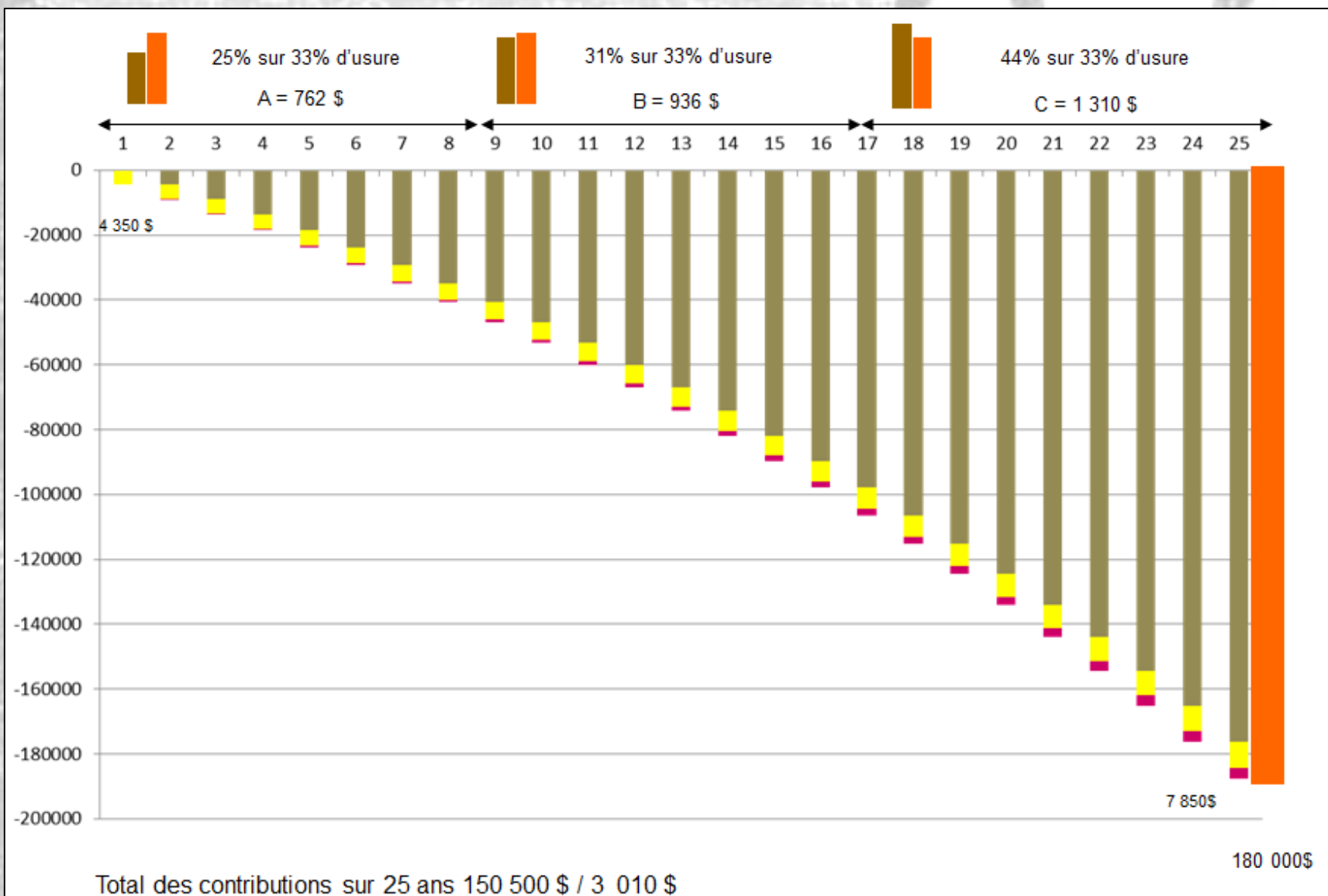


Copropriété de 50 unités

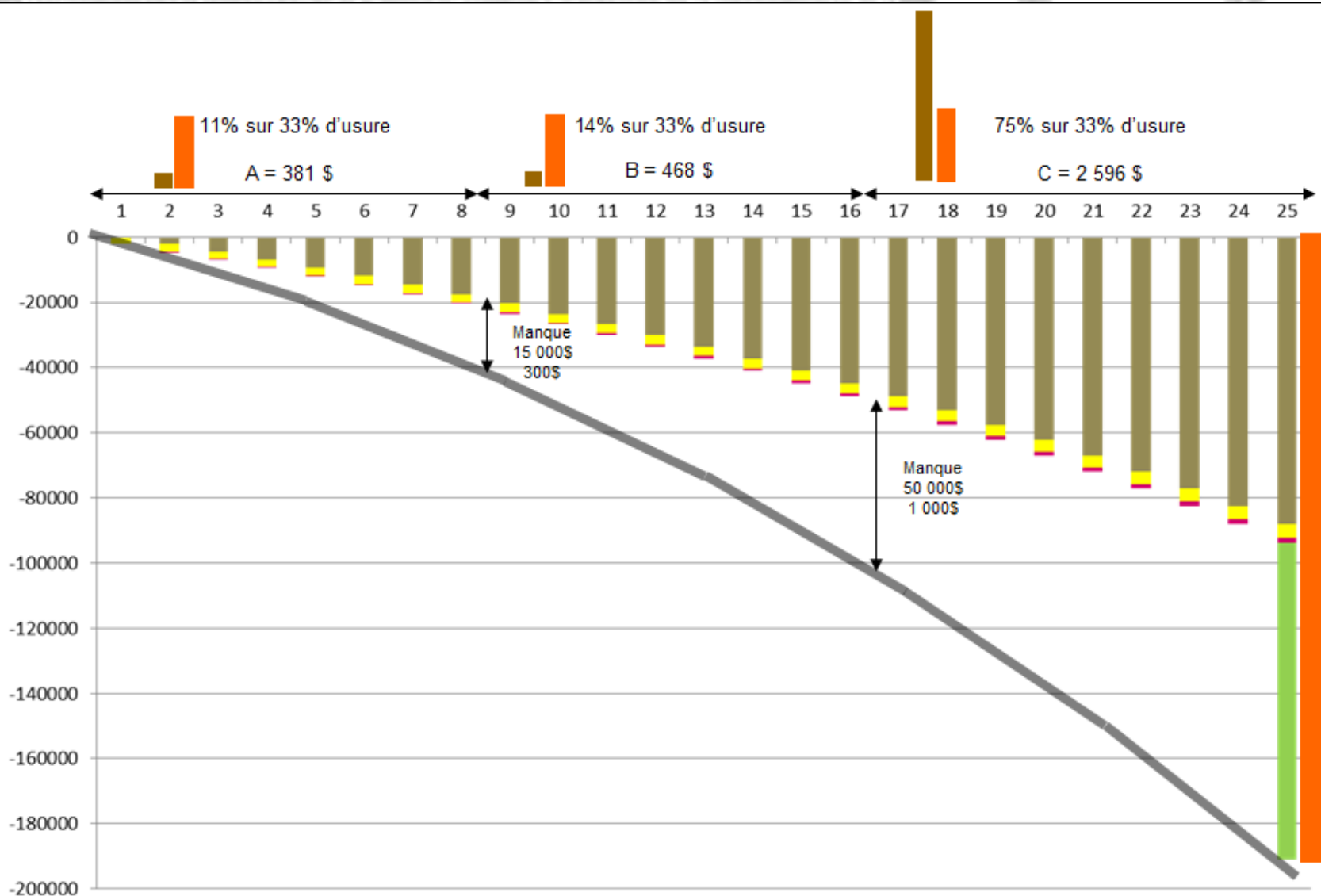
Dépense de 100 k\$ dans 25 ans



Exemple d'une stratégie de financement



Exemple d'une stratégie de financement

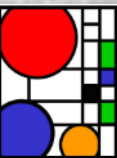


Total des contributions sur 25 ans 172 300 \$ / 3 450 \$



EXEMPLE DU CALCUL DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Fonds requis





cossettetouchette.com

Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Bâtiment de 60 unités d'habitation (6 étages)

Garage 65 espaces (40 intérieurs et 25 extérieurs)

Construit en 2013 (5 ans)

Valeur de reconstruction 15 000 000 \$ (250 000 \$/unité)

Charges communes 180 000 \$ (250 \$/mois/unité) (3 000 \$ /année/unité)

Fonds de prévoyance 5 % (9 000 \$/année) (150 \$/année/unité) (180  de 300 000 \$)

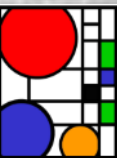
Sommes accumulées depuis 2013 (45 000 \$) (750 \$/unité) (900 \$ /  de 300 000 \$)

Inflation 2,5 %/année et placements 1,5 %

Si la contribution au fonds de prévoyance est de 5 %, la copropriété cumulera après 25 ans 395 000 \$ + 45 000 \$ déjà accumulés = 440 000 \$

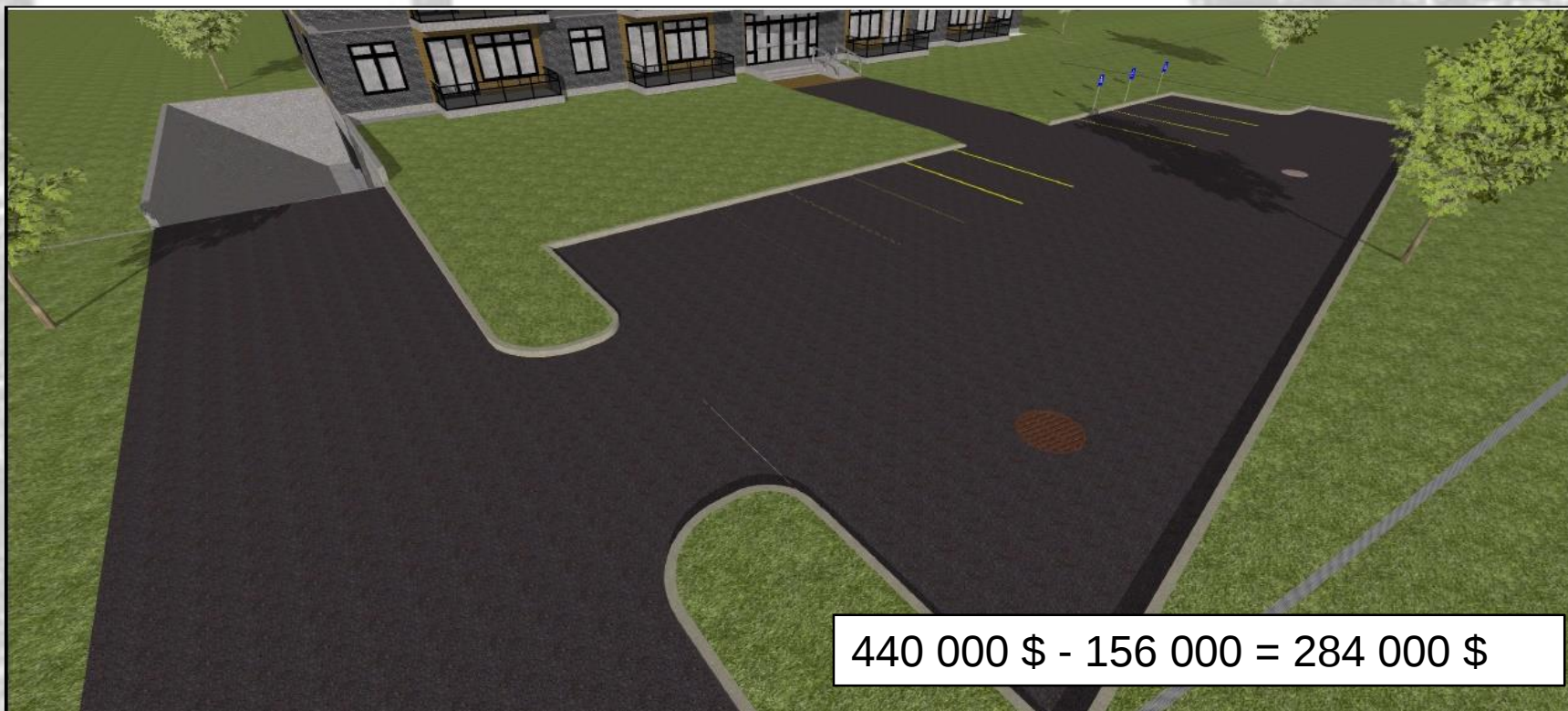
(7 300 \$/unité) (8 800 \$/  de 600 000 \$)

Cette somme est-elle suffisante pour financer les besoins immobiliers de la copropriété ?



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 1 - Terrain		90 029 \$			155 943 \$
1.1	Appliquer une couche d'asphalte.	32 005 \$	2037	24	51 164 \$
1.2	Restaurer les puisards.	11 638 \$	2025	12	32 439 \$
1.3	Restaurer les trottoirs.	5 819 \$	2037	24	9 303 \$
1.4	Réparer les bordures de béton.	3 299 \$	2025	12	9 196 \$
1.5	Provision pour réparer et colmater les fissures des murs de béton.	15 209 \$	2043	30	22 924 \$
1.6	Remplacer les clôtures à mailles de chaîne.	6 189 \$	2053	40	6 997 \$
1.7	Remplacer les appareils d'éclairage.	15 870 \$	2043	30	23 920 \$

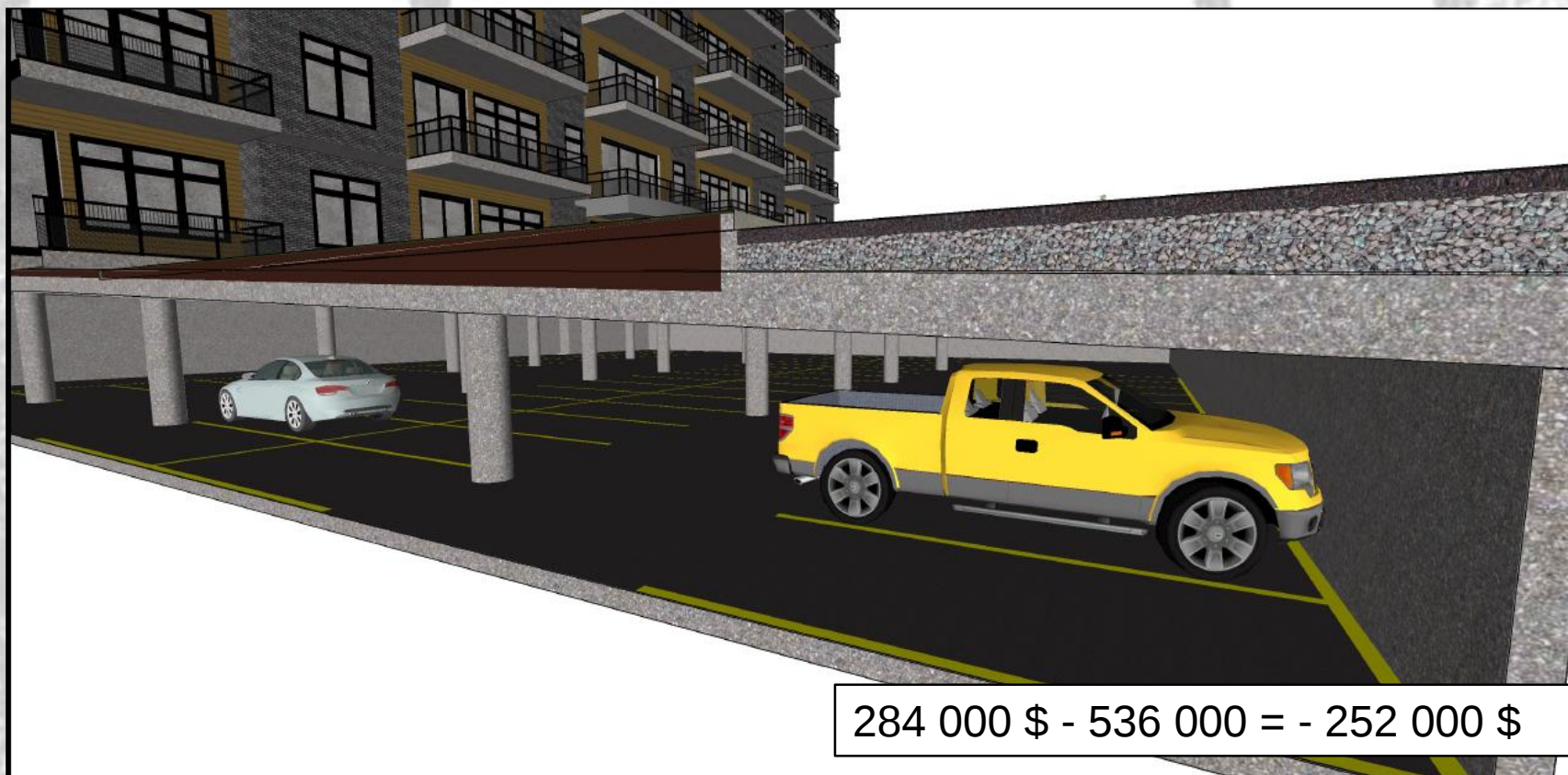


$$440\ 000 \$ - 156\ 000 = 284\ 000 \$$$



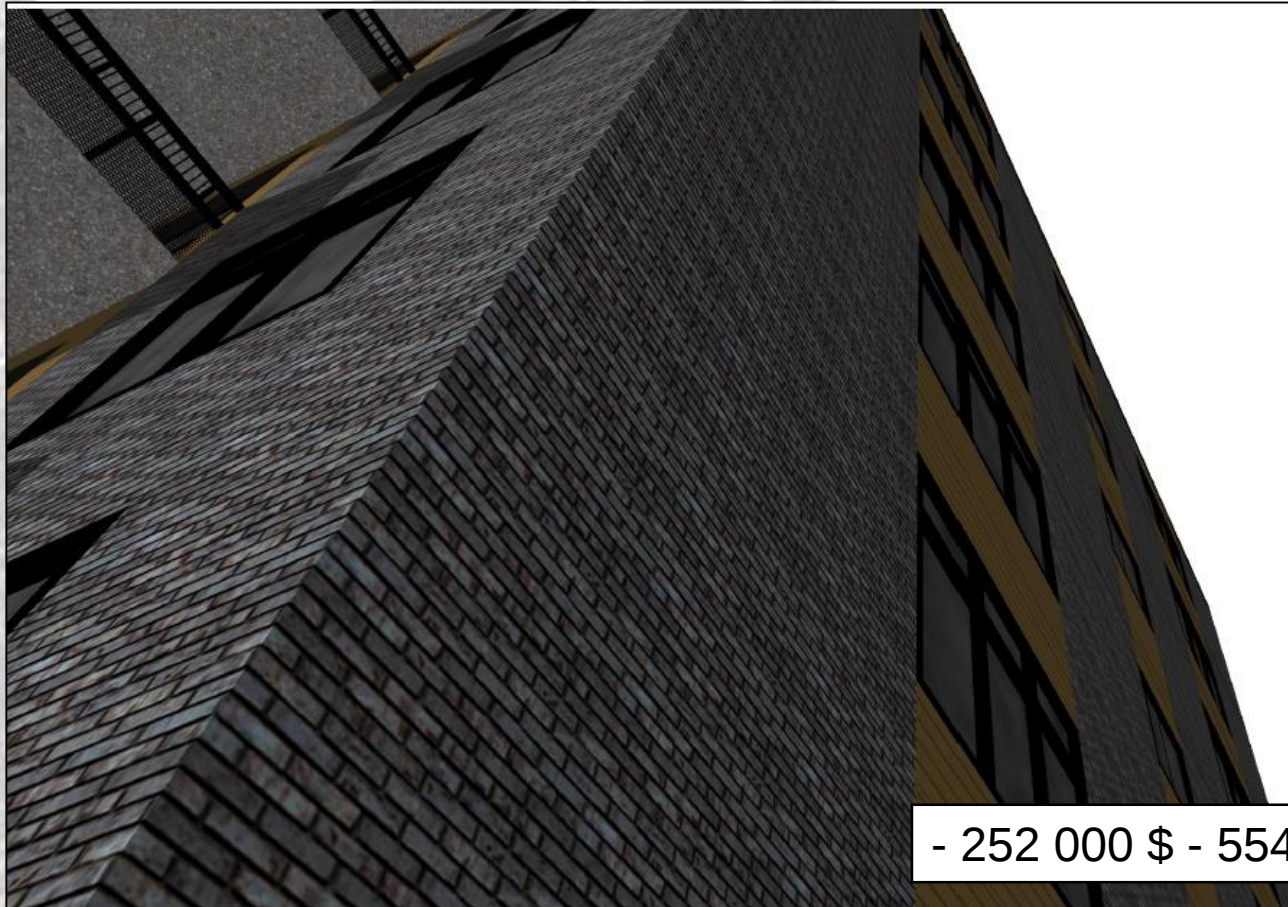
Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 2 - Infrastructure et garage		338 371 \$			536 534 \$
2.1	Provision pour traiter la dalle sur sol du garage, sceller les fissures et restaurer le marquage de la chaussée.	28 566 \$	2018	5	185 634 \$
2.2	Inspecter la dalle structurale.	8 213 \$	2017	5	58 910 \$
2.3	Remplacer la membrane d'étanchéité de la dalle structurale.	284 135 \$	2063	50	263 385 \$
2.4	Remplacer le caisson des drains.	17 457 \$	2038	25	28 605 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 4 - Revêtements extérieurs		195 940 \$			554 817 \$
4.1	Restaurer les joints de mortier des murs de maçonnerie (pare-pluie).	27 604 \$	2023	5	151 777 \$
4.2	Inspection des façades.	13 800 \$	2023	5	75 878 \$
4.3	Peindre les linteaux en acier.	19 711 \$	2023	10	86 498 \$
4.4	Restaurer les allèges.	21 901 \$	2023	10	96 109 \$
4.5	Restaurer les joints de scellement.	112 925 \$	2028	15	144 554 \$



- 252 000 \$ - 554 000 = - 806 000 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 5 - Balcons et terrasses		255 690 \$			336 853 \$
5.1	Restaurer les dalles de béton des balcons.	41 064 \$	2023	10	105 932 \$
5.2	Restaurer les garde-corps en aluminium.	61 322 \$	2033	20	88 812 \$
5.3	Remplacer les garde-corps en aluminium.	153 304 \$	2063	50	142 109 \$

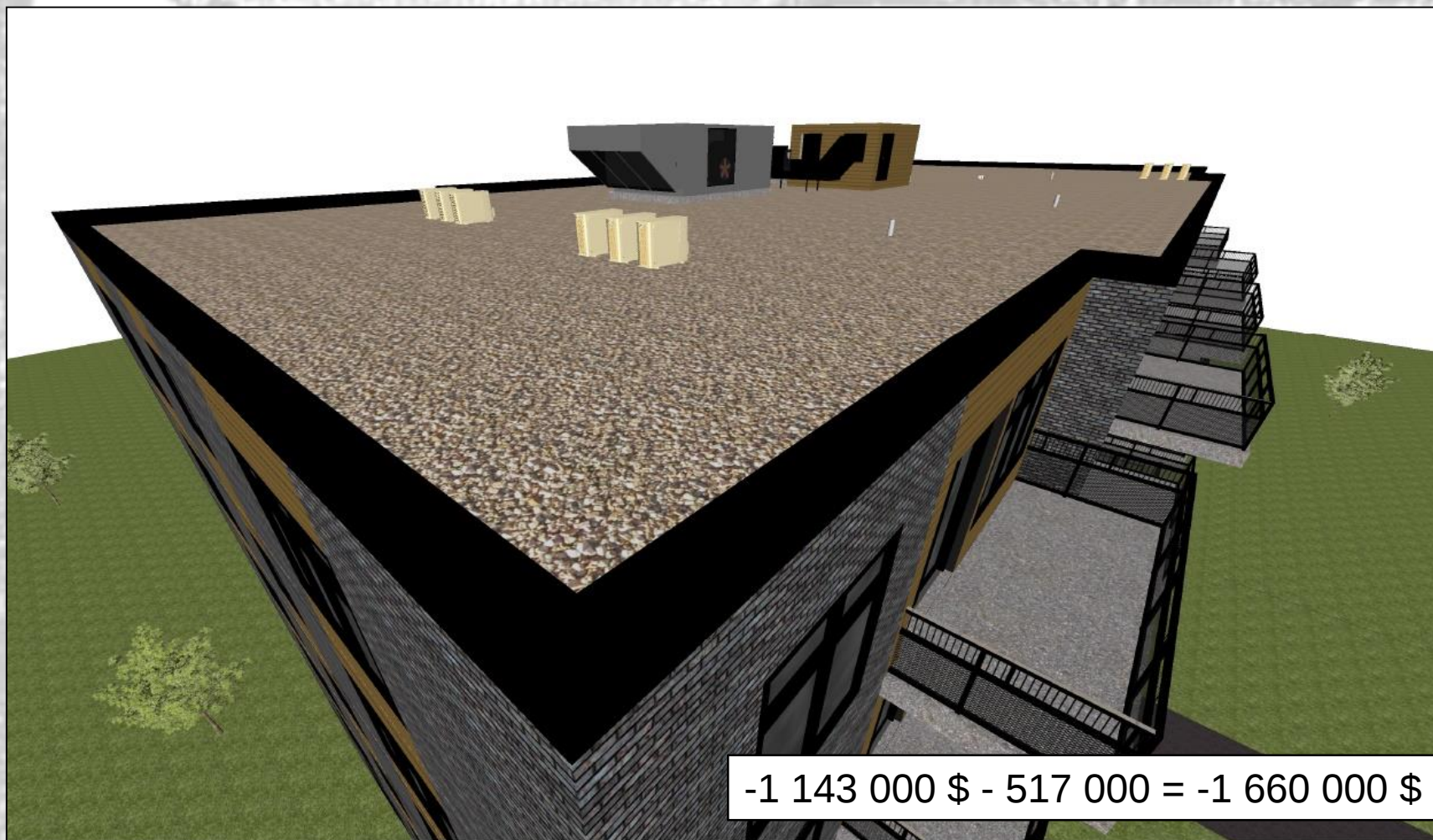


- 806 000 \$ - 337 000 = -1 143 000 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 6 - Toiture		290 123 \$			517 503 \$
6.1	Restaurer la membrane d'étanchéité de la toiture.	41 778 \$	2030	17	62 516 \$
6.2	Remplacer la membrane d'étanchéité de la toiture.	248 346 \$	2047	34	454 987 \$

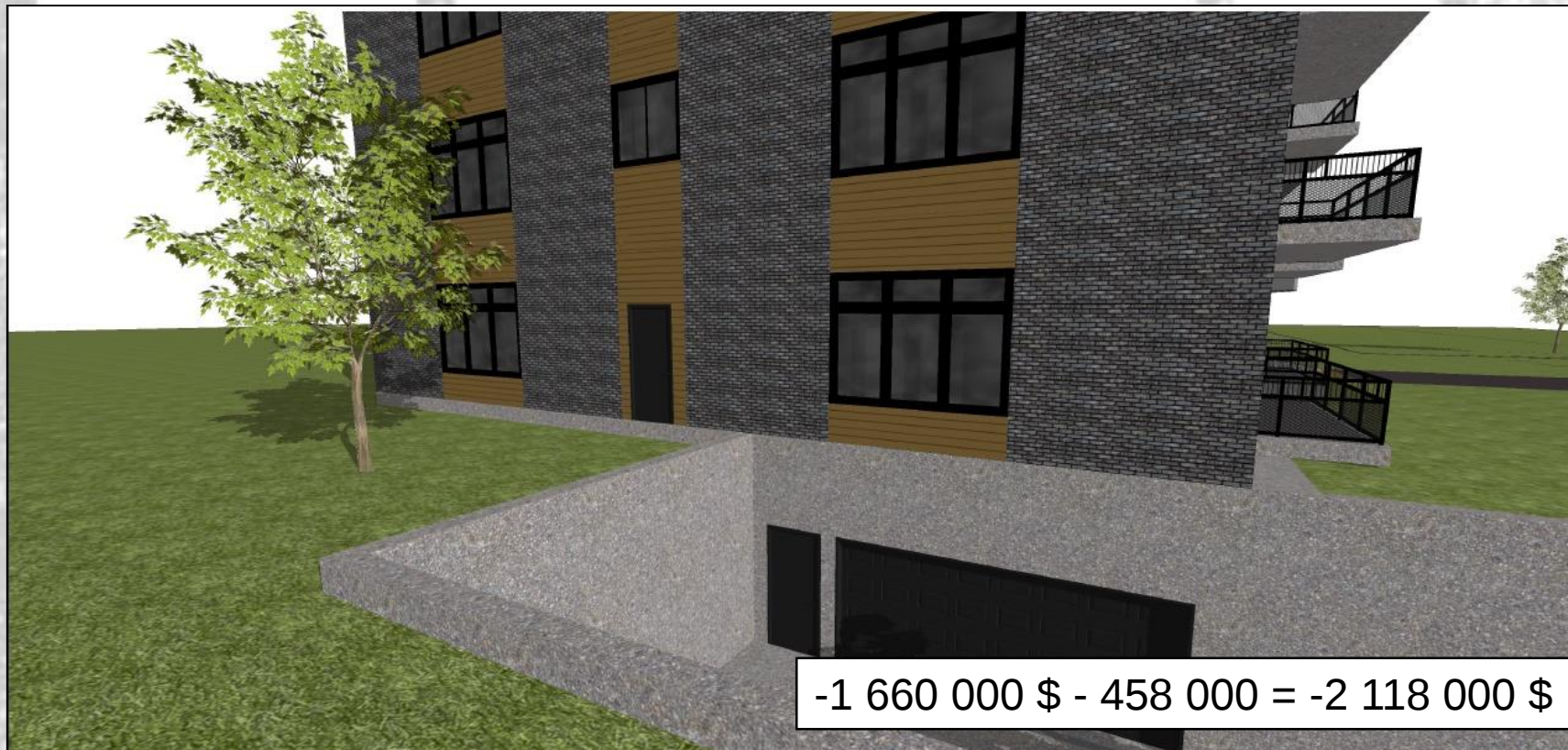


-1 143 000 \$ - 517 000 = -1 660 000 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 7 - Portes et fenêtres		406 261 \$			458 552 \$
7.1	Remplacer les fenêtres et les portes coulissantes.	370 300 \$	2058	45	381 397 \$
7.2	Remplacer les portes de l'entrée.	9 522 \$	2043	30	14 711 \$
7.3	Remplacer les portes d'issue.	7 142 \$	2053	40	8 275 \$
7.4	Provision pour remplacer les panneaux de verre défectueux.	15 330 \$	2028	10	44 745 \$
7.5	Remplacer la porte élévatrice articulée du garage.	3 968 \$	2033	20	9 424 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 8 - Finis intérieurs		53 561 \$			161 405 \$
8.1	Peindre les murs et plafonds des espaces communs.	15 473 \$	2027	14	46 628 \$
8.2	Restaurer les portes des unités d'habitation et des issues.	14 283 \$	2027	14	43 041 \$
8.3	Remplacer les revêtements de sol.	23 805 \$	2027	14	71 736 \$

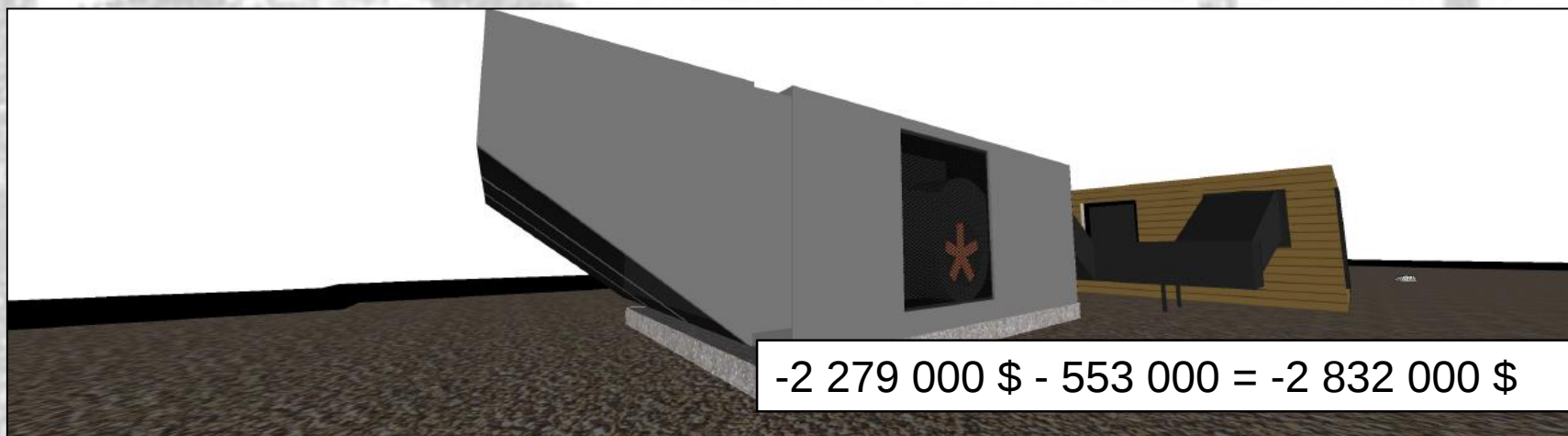


$-2\,118\,000 \$ - 161\,000 = -2\,279\,000 \$$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Section 9 - Ascenseurs		222 180 \$			330 205 \$
9.1	Provision pour moderniser les ascenseurs.	222 180 \$	2040	27	330 205 \$
Section 10 - Protection incendie et sécurité des		39 675 \$			98 018 \$
10.1	Provision pour maintenir le réseau de protection incendie.	39 675 \$	2023	10	98 018 \$
Section 11 - Mécanique et électricité		83 526 \$			125 133 \$
11.1	Remplacer le système d'apport d'air.	18 251 \$	2048	35	20 259 \$
11.2	Remplacer les extracteurs d'air.	15 209 \$	2038	25	21 940 \$
11.3	Remplacer les appareils de chauffage des espaces communs.	18 251 \$	2043	30	23 636 \$
11.4	Remplacer l'extracteur de monoxyde de carbone du garage.	7 604 \$	2043	30	9 848 \$
11.5	Remplacer les appareils de chauffage du garage.	12 167 \$	2043	30	15 757 \$
11.6	Provision pour remplacer les transformateurs électriques.	12 045 \$	2028	15	33 692 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Dépenses par poste	25 premières années	Fonds requis au début de la 26e année	Total
Section 1 - Terrain	102 102 \$	53 841 \$	155 943 \$
Section 2 - Infrastructure et garage	273 149 \$	263 385 \$	536 534 \$
Section 3 - Structure	0 \$	0 \$	0 \$
Section 4 - Revêtements extérieurs	479 553 \$	75 263 \$	554 817 \$
Section 5 - Balcons et terrasses	194 744 \$	142 109 \$	336 853 \$
Section 6 - Toiture	62 516 \$	454 987 \$	517 503 \$
Section 7 - Portes et fenêtres	50 491 \$	408 061 \$	458 552 \$
Section 8 - Finis intérieurs	161 405 \$	0 \$	161 405 \$
Section 9 - Ascenseurs	330 205 \$	0 \$	330 205 \$
Section 10 - Protection incendie et sécurité des personnes	98 018 \$	0 \$	98 018 \$
Section 11 - Mécanique et électricité	36 913 \$	88 220 \$	125 133 \$
Section 12 - Centre aquatique	0 \$	0 \$	0 \$
Total	1 789 097 \$	1 485 866 \$	3 274 963 \$

36 000 \$



300 000 \$

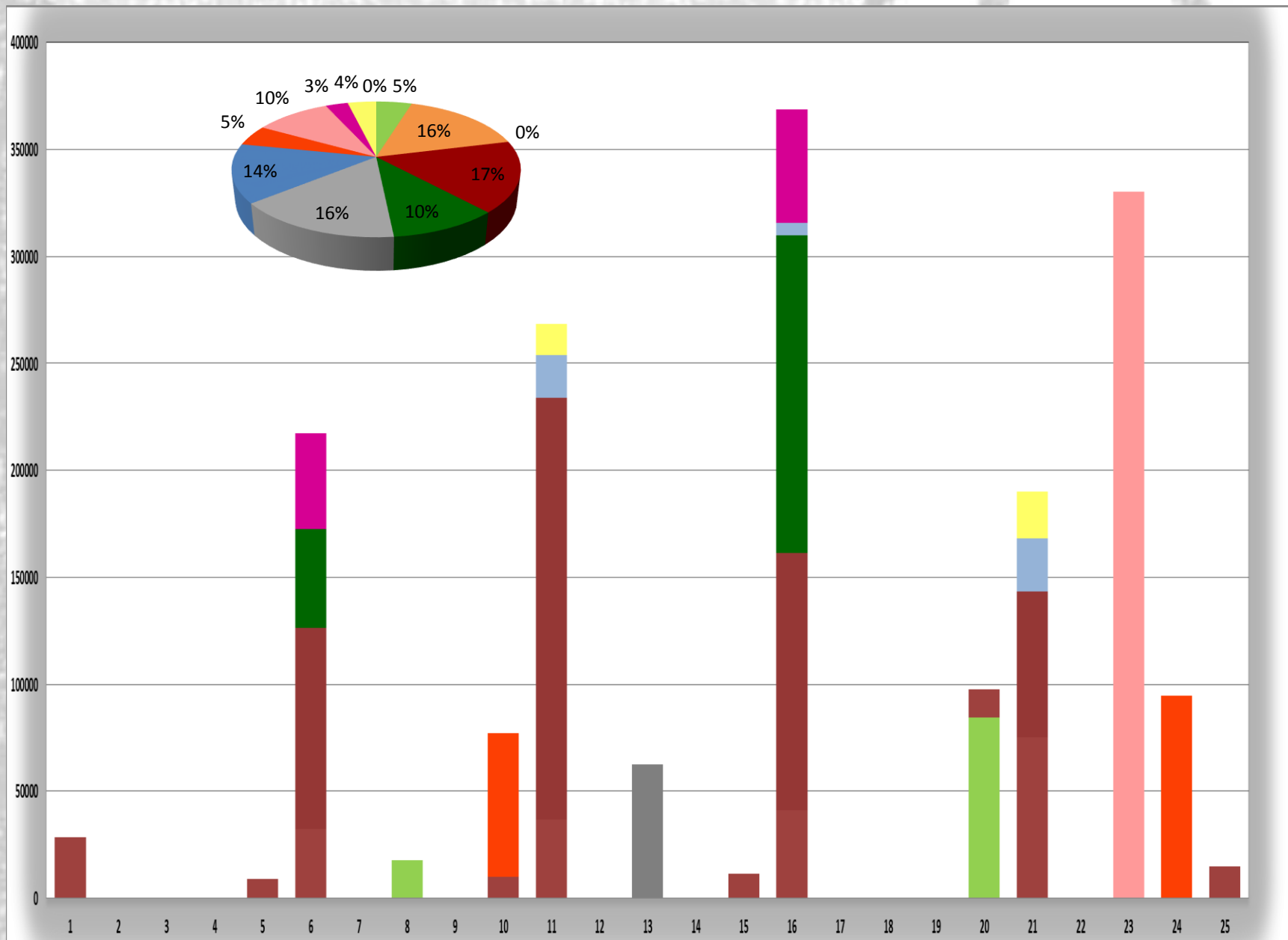
30 000 \$



600 000 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Scénario d'ajustement sur une année

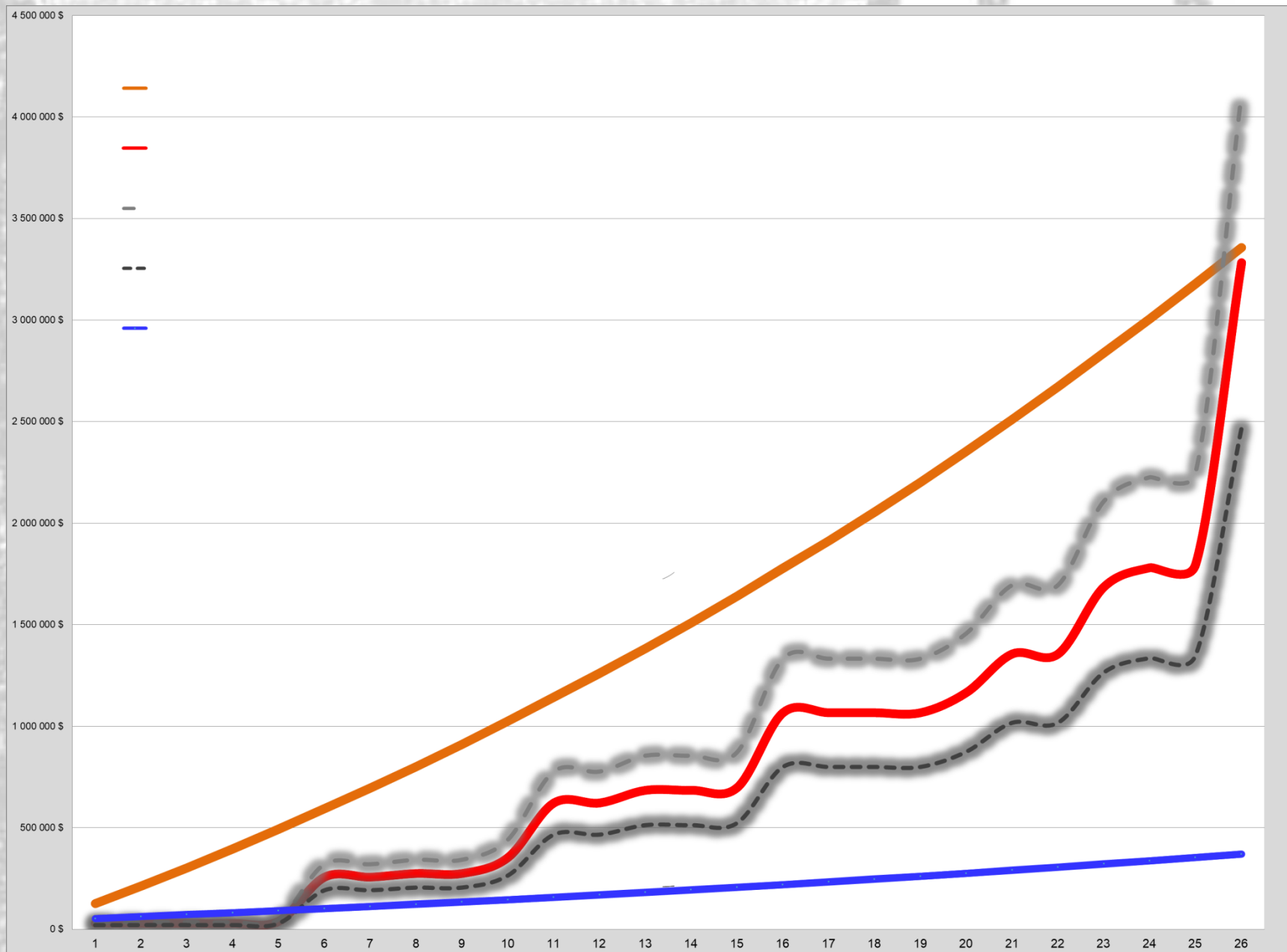
% par rapport aux charges communes	5,00%	31,68%	31,24%	30,80%	30,38%	29,96%	29,55%	29,16%	28,77%	28,38%	28,01%	27,64%
	2018 2019	2019 2020	2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024	2024 2025	2025 2026	2026 2027	2027 2028	2028 2029	2029 2030
Contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance (avant augmentation)	9 000 \$	82 000 \$	84 132 \$	86 319 \$	88 564 \$	90 866 \$	93 229 \$	95 653 \$	98 140 \$	100 691 \$	103 309 \$	105 996 \$
Valeur de l'augmentation sur les cotisations annuelles du syndicat.	73 000,00 \$	2 132,00 \$	2 187,43 \$	2 244,31 \$	2 302,66 \$	2 362,53 \$	2 423,95 \$	2 486,97 \$	2 551,64 \$	2 617,98 \$	2 686,05 \$	2 755,88 \$
Valeur de l'augmentation sur les cotisations mensuelles par propriétaire.	101 \$	3 \$	3 \$	3 \$	3 \$	3 \$	3 \$	3 \$	4 \$	4 \$	4 \$	4 \$
Contribution annuelle, du syndicat au fonds de prévoyance (après augmentation)	82 000,00 \$	84 132,00 \$	86 319,43 \$	88 563,74 \$	90 866,39 \$	93 228,92 \$	95 652,87 \$	98 139,85 \$	100 691,48 \$	103 309,46 \$	105 995,51 \$	108 751,39 \$

Scénario d'ajustement échelonné

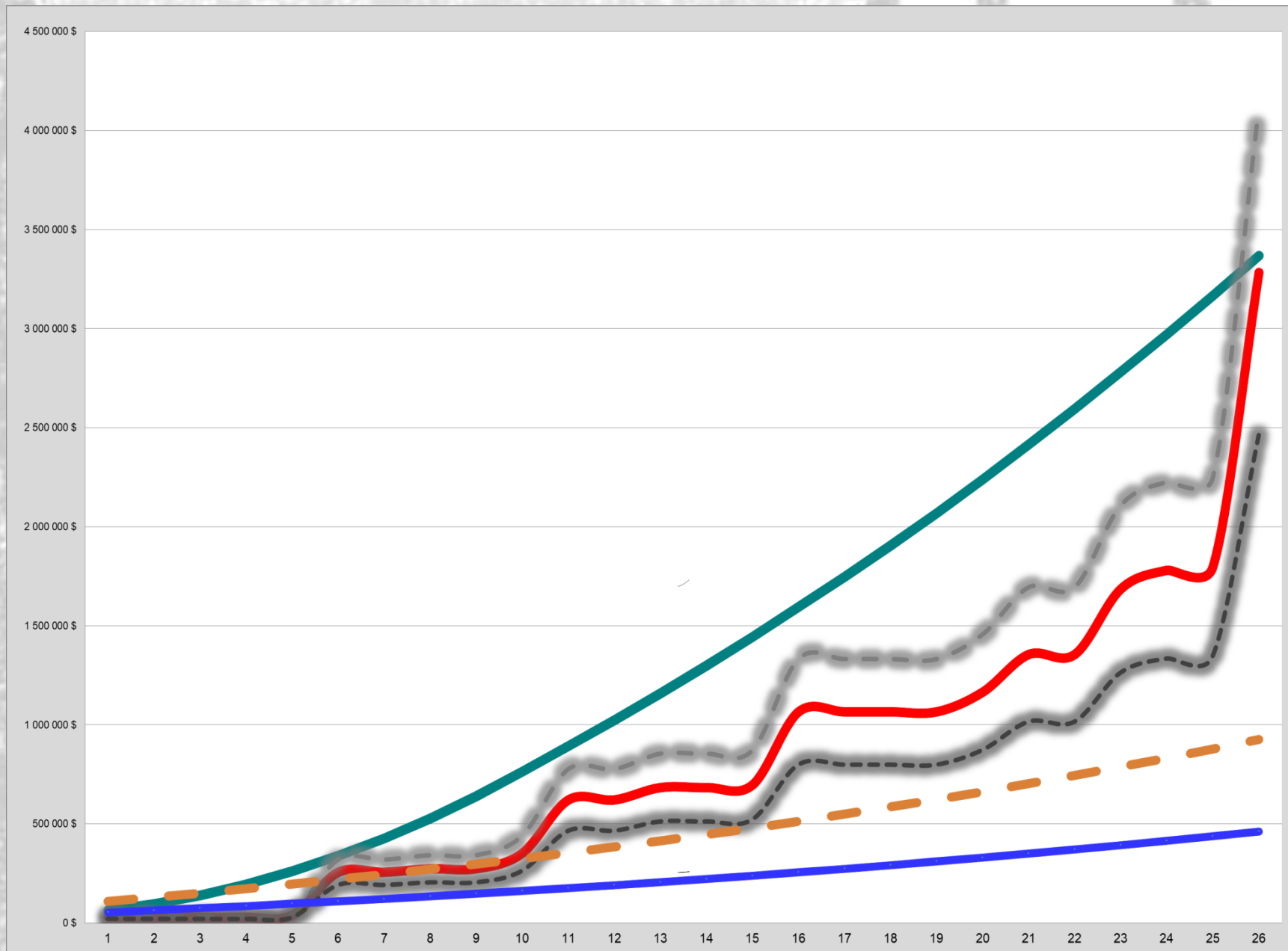
% par rapport aux charges communes	5,00%	10,16%	14,47%	18,09%	21,15%	23,73%	25,91%	27,76%	29,32%	30,63%	31,74%	31,29%
	2018 2019	2019 2020	2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024	2024 2025	2025 2026	2026 2027	2027 2028	2028 2029	2029 2030
Contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance (avant augmentation)	9 000 \$	20 000 \$	31 000 \$	42 000 \$	53 000 \$	64 000 \$	75 000 \$	86 000 \$	97 000 \$	108 000 \$	119 000 \$	122 094 \$
Valeur de l'augmentation sur les cotisations annuelles du syndicat	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	11 000,00 \$	3 094,00 \$	3 174,44 \$
cotisations mensuelles par propriétaire	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	15 \$	4 \$	4 \$
Contribution annuelle, du syndicat au fonds de prévoyance (après augmentation)	20 000,00 \$	31 000,00 \$	42 000,00 \$	53 000,00 \$	64 000,00 \$	75 000,00 \$	86 000,00 \$	97 000,00 \$	108 000,00 \$	119 000,00 \$	122 094,00 \$	125 268,44 \$



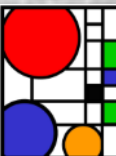
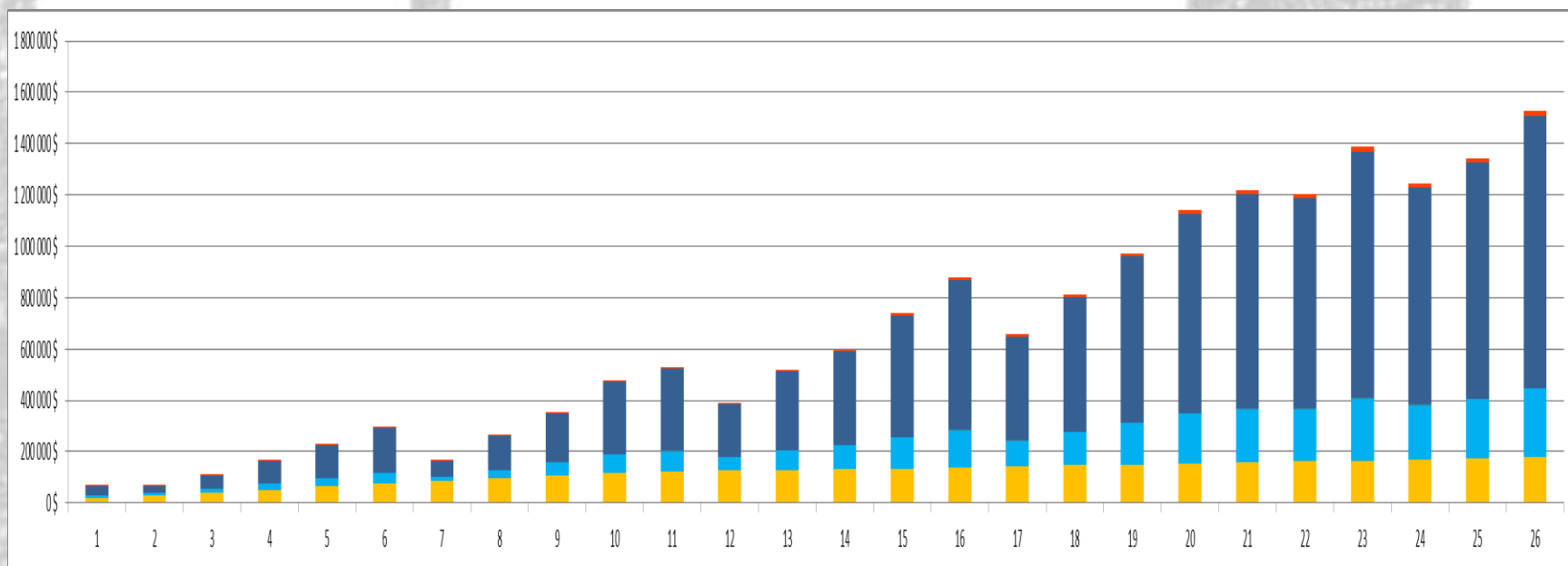
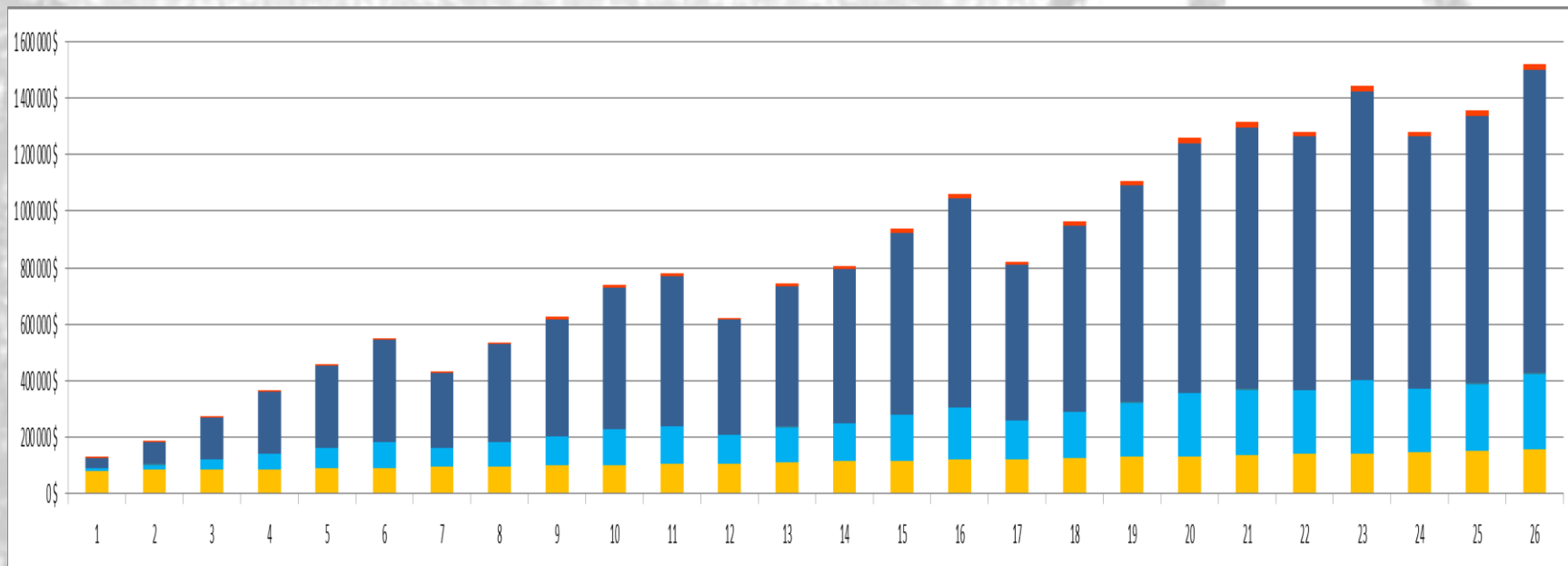
Exemple du calcul du fonds de prévoyance



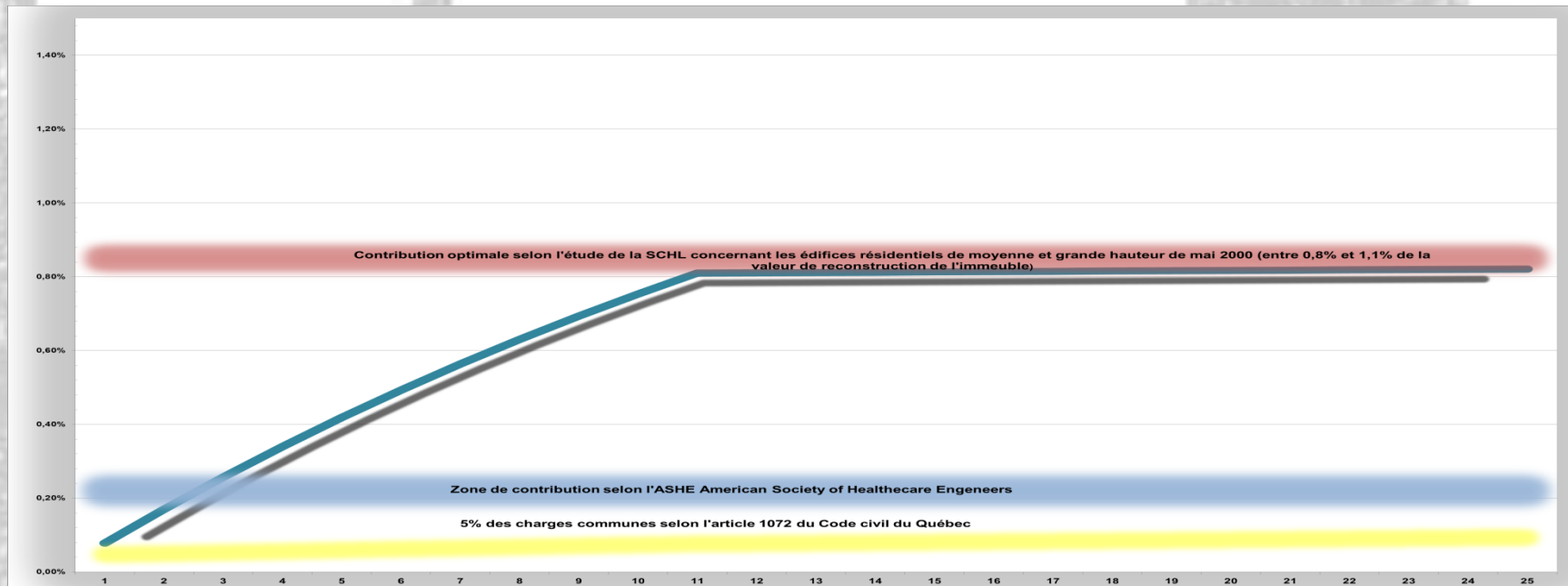
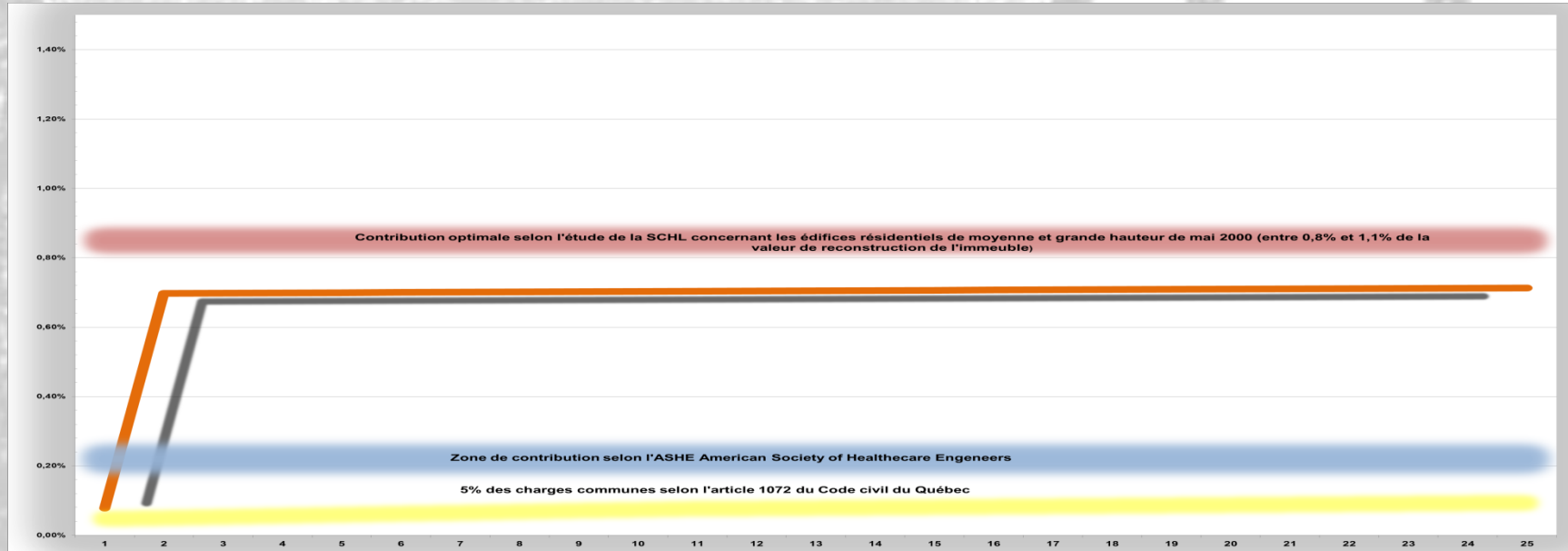
Exemple du calcul du fonds de prévoyance



Exemple du calcul du fonds de prévoyance



Exemple du calcul du fonds de prévoyance



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

Tableau de la répartition des sources de financement au fonds de prévoyance pour les 25 prochaines années

	Cotisation initiale (sommes accumulées au fonds de prévoyance au début de l'étude)	44 498 \$
	Total des cotisations des propriétaires (cotisations courantes et cotisations spéciales)	2 993 277 \$
	Revenus des placements	319 671 \$
Total		3 357 446 \$
Contributions annuelles moyennes de la copropriété au fonds de prévoyance		119 731 \$

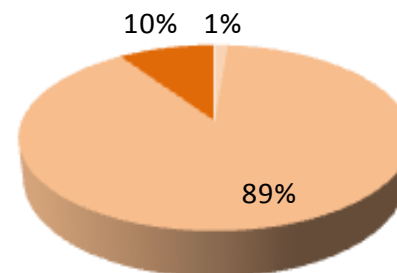
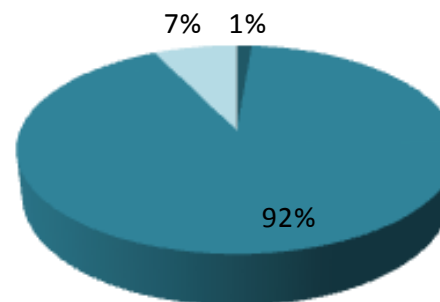


Tableau de la répartition des sources de financement au fonds de prévoyance pour les 25 prochaines années

	Cotisation initiale (sommes accumulées au fonds de prévoyance au début de l'étude)	44 498 \$
	Total des cotisations des propriétaires (cotisations courantes et cotisations spéciales)	3 079 819 \$
	Revenus des placements	245 739 \$
Total		3 370 056 \$
Contributions annuelles moyennes de la copropriété au fonds de prévoyance		123 193 \$



Exemple du calcul du fonds de prévoyance

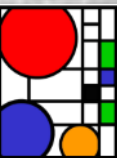
Comparaison du fonds de prévoyance par rapport à d'autres copropriétés - scénario de rattrapage échelonné

Nom	Description				Dépenses en maintien de l'actif			% par rapport à la valeur de reconstruction	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
13-106-1	68	Montréal	6	20 972 445 \$	3 307 562 \$	1 991 058 \$	5 298 619 \$	0,40%	83 144 \$	1 223 \$
15-904	60	Montréal	8	20 900 000 \$	4 003 565 \$	2 456 180 \$	6 459 745 \$	0,35%	74 000 \$	1 233 \$
15-130	93	Montréal	10	20 800 500 \$	3 085 500 \$	2 813 600 \$	5 899 100 \$	0,49%	101 922 \$	1 096 \$
15-182	72	Montréal	10	20 300 000 \$	4 537 000 \$	2 985 000 \$	7 522 000 \$	0,59%	111 000 \$	1 542 \$
11-198	89	Montréal	5	20 184 657 \$	2 989 632 \$	1 970 164 \$	4 959 796 \$	0,34%	68 628 \$	771 \$
11-126	60	Montréal	3	20 013 645 \$	2 011 479 \$	2 008 876 \$	4 020 355 \$	0,50%	100 635 \$	1 677 \$
12-268	68	Montréal	8	19 868 632 \$	1 735 159 \$	1 671 860 \$	3 407 020 \$	0,33%	64 665 \$	951 \$
14-131	94	Montréal	8	19 200 000 \$	3 052 649 \$	2 328 345 \$	5 380 994 \$	0,41%	78 274 \$	833 \$
16-178	78	Montréal	8	18 843 989 \$	2 251 000 \$	4 302 000 \$	6 553 000 \$	0,51%	86 000 \$	1 103 \$
10-172	98	Montréal	6	17 876 335 \$	1 940 472 \$	2 666 191 \$	4 606 663 \$	0,41%	73 293 \$	748 \$
09-204	81	Montréal	10	17 339 426 \$	2 114 498 \$	1 375 837 \$	3 490 335 \$	0,35%	60 688 \$	749 \$
12-161	42	Montréal	9	16 769 677 \$	2 781 230 \$	1 183 466 \$	3 964 697 \$	0,40%	67 191 \$	1 600 \$
13-106-2	48	Montréal	8	16 150 000 \$	2 589 981 \$	1 907 645 \$	4 497 626 \$	0,40%	64 600 \$	1 346 \$
14-577	64	Laval	3	16 065 000 \$	2 145 100 \$	2 639 700 \$	4 784 800 \$	0,43%	69 080 \$	1 079 \$
14-101	73	Montréal	3	15 127 313 \$	3 152 441 \$	2 608 502 \$	5 760 943 \$	0,56%	84 363 \$	1 156 \$
11-149	83	Montréal	5	14 952 525 \$	2 284 192 \$	2 235 798 \$	4 519 990 \$	0,40%	59 810 \$	721 \$
12-160	50	Montréal	10	14 492 291 \$	2 908 765 \$	1 695 074 \$	4 603 839 \$	0,52%	75 453 \$	1 509 \$
14-155	45	Montréal	3	14 175 000 \$	1 857 611 \$	1 713 847 \$	3 571 458 \$	0,33%	46 918 \$	1 043 \$
09-181	53	Montréal	5	13 785 803 \$	1 728 553 \$	1 169 973 \$	2 898 526 \$	0,35%	48 250 \$	910 \$
15-201	58	Montréal	3	12 972 600 \$	1 072 200 \$	1 594 500 \$	2 666 700 \$	0,31%	40 215 \$	693 \$
17-128	48	Montréal	5	12 825 000 \$	1 707 000 \$	1 524 000 \$	3 231 000 \$	0,42%	51 000 \$	1 063 \$
16-144	74	Montréal	3	12 244 000 \$	1 735 000 \$	2 368 000 \$	4 103 000 \$	0,55%	64 000 \$	865 \$
12-101	53	Longueuil	4	12 141 942 \$	1 721 240 \$	1 926 702 \$	3 647 942 \$	0,46%	56 107 \$	1 059 \$
16-132	32	Montréal	5	11 113 586 \$	1 550 000 \$	1 563 000 \$	3 113 000 \$	0,45%	46 160 \$	1 443 \$
14-110	68	Montréal	7	11 050 000 \$	1 709 354 \$	1 197 611 \$	2 906 966 \$	0,35%	38 669 \$	569 \$
14-185	31	Montréal	7	10 800 000 \$	1 974 230 \$	916 842 \$	2 891 072 \$	0,38%	40 846 \$	1 318 \$
11-269	60	Montréal	6	10 798 453 \$	2 739 459 \$	1 316 127 \$	4 055 586 \$	0,55%	59 391 \$	990 \$
10-162	69	Montréal	3	9 807 092 \$	1 627 682 \$	1 027 821 \$	2 655 503 \$	0,53%	51 978 \$	753 \$
14-187	31	Montréal	8	9 596 700 \$	2 055 818 \$	1 185 647 \$	3 241 465 \$	0,45%	42 761 \$	1 379 \$
12-117	40	Montréal	3	9 568 678 \$	2 206 240 \$	1 032 599 \$	3 238 839 \$	0,60%	57 333 \$	1 433 \$
Moyenne	63		6	15 357 843 \$	2 352 487 \$	1 912 532 \$	4 265 019 \$	0,44%	65 546 \$	1 095 \$
Immeuble étudié	60	Montréal	5	15 000 000 \$	1 789 097 \$	1 485 866 \$	3 274 963 \$	0,35%	53 000 \$	883 \$

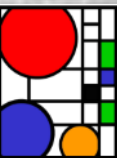


FONDS DE PRÉVOYANCE POUR COPROPRIÉTÉ

Observations



- Le carnet d'entretien ou la planification d'entretien est indissociable de l'étude du fonds de prévoyance.
- L'étude du fonds de prévoyance permet de déterminer les sommes justes et raisonnables à provisionner pour financer les grands travaux.
- Il n'y a pas de recette applicable à chaque actif.



- Plus tôt l'étude est effectuée et mise en application dans la vie de l'actif immobilier, plus le principe de l'équité intergénérationnelle est préservé.
- Les scénarios d'ajustements échelonnés deviennent moins faciles à mettre en place avec le vieillissement de l'actif.
Généralement, ces scénarios peuvent être mis en place pour des actifs de moins de 20 ans.



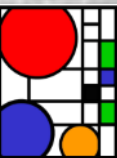
Observations

- Pour les actifs sous-financés de plus de 20 ans, les scénarios d'ajustements comprennent souvent une ou des cotisations spéciales.
- Pour les actifs de plus de 30 ans, le sous-financement est souvent difficile à corriger.
- Les conseils d'administration ont besoin d'être appuyés par des balises plus claires.



Observations

- Le manque de fonds affecte autant les petites copropriétés que les grandes.
- Lorsqu'elles ont accès à des études, à un coût raisonnable, les petites copropriétés tendent à procéder à de telles études.



- Les anciens immeubles convertis en copropriété sont plus vulnérables au sous-financement du fonds de prévoyance. Des sommes visant à compenser l'usure des éléments non restaurés devraient être injectées par le promoteur lors de la réception de l'actif.



Merci !

