



Étude de fonds de prévoyance

Sample 20220914

Habitation Prestige

Préparé par :

Richard Oliva, Technologue en bâtiment pour Habitation Prestige (Numéro de membre : TP-10111)

Historique des versions

Date	Nom	Description
14 septembre 2022	Sample 20220914	

Table des matières

Lexique	p. 4
Lois et règlements	p. 5
Structure de l'étude	p. 6
Objet de l'étude	p. 7
Réserves et conditions	p. 8
Profil de la copropriété	p. 9
État de l'immeuble	p. 10
État général de l'immeuble	p. 10
Plan de maintien	p. 11
Travaux à anticiper dans les 5 prochaines années	p. 11
Recommandations financières	p. 13
Scénarios de contribution	p. 14
1. Scénario 1	p. 14
Analyse comparative	p. 15

Lexique

Expression	Définition
Année financière	Année couverte par le budget du syndicat.
Autre montant	Entrée d'argent provenant d'une autre source que les copropriétaires (ex : montant versé par l'assureur, dommages-intérêts payés par le promoteur, etc).
CCQ	Le Code civil du Québec.
Contribution actuelle	La somme contribué au fonds de prévoyance pendant l'année financière en cours selon le budget du syndicat.
Contribution spéciale	Une somme contribué au-delà de la contribution annuelle au fonds de prévoyance prévue au budget.
Coûts en dollars actuels	Le coût tel qu'estimé au moment de réaliser l'étude, si les travaux étaient réalisés dans l'année.
Élément	Composant ou regroupement logique de composants (système, assemblage, etc) selon la norme Uniformat II.
Emplacement	Le où les endroits où l'on retrouve l'élément sur la copropriété.
Fonds de prévoyance	Le fonds de prévoyance est le fonds qui doit être utilisé pour payer les remplacements et réparations majeures d'éléments qui composent les parties communes et les parties communes à usage restreint.
Inclusions	Les sous-éléments compris dans l'élément spécifié.
Intérêts	Intérêts réalisés sur le placement des sommes disponibles dans le fonds de prévoyance.
Période autorisée pour les contributions spéciales	Période, en années, pendant laquelle les contributions spéciales peuvent être utilisées pour compenser une insuffisance du fonds de prévoyance.
Période de mise à niveau des contributions	Période, en années, sur laquelle est soutenue une augmentation progressive des contributions annuelles au fonds de prévoyance.
Portée des travaux pris en compte	Période, en années, des dépenses du plan de maintien prises en compte dans le calcul d'un scénario de contribution.
Solde initial du fonds	Le solde au fonds à la fin de l'année financière en cours selon le budget du syndicat, utilisé comme solde initial dans l'élaboration des scénarios proposés.
Taux d'augmentation des contributions	Taux utilisé pour augmenter les contributions annuellement afin de compenser pour l'inflation des coûts de construction. Ce taux est minimalement le taux d'inflation des coûts de construction utilisé dans l'étude, mais peut être plus élevé afin de prévoir une marge d'erreur.
Taux d'inflation des coûts de construction	Taux utilisé pour estimer les coûts des travaux du plan de maintien dans le futur.
Taux d'intérêt sur placement	Taux d'intérêt utilisé pour prévoir des intérêts réalisés sur le placement de sommes disponibles dans le fonds de prévoyance.
Taxes	Taxes fédérales et provinciales utilisées pour estimer le coût total des travaux prévus.
Total en début de période	Le solde du fonds de prévoyance au début de l'année financière.
Total en fin de période	Le solde du fonds de prévoyance à la fin de l'année financière.
Uniformat II	Système de classification des éléments d'un immeuble selon la norme ASTM E1557.

Lois et règlements

Référence	Définition
CCQ 1071 al. 1	<p>Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.</p> <p>Statut : en vigueur.</p>
CCQ 1071 al. 2	<p>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. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.</p> <p>Statut : Cet alinéa sera en vigueur 3 ans suivant l'adoption du règlement mentionné. Pour les copropriétés établies après le 10 janvier 2020, il sera en vigueur dès l'adoption du règlement.</p>
CCQ 1071 al. 3	<p>Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.</p> <p>Statut : Cet alinéa sera en vigueur 3 ans suivant l'adoption du règlement mentionné. Pour les copropriétés établies après le 10 janvier 2020, il sera en vigueur dès l'adoption du règlement.</p>
CCQ 1072	<p>Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.</p> <p>Statut : en vigueur.</p>
CCQ 1070.2	<p>Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.</p> <p>La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement.</p> <p>Statut : Cet article sera en vigueur 3 ans suivant l'adoption du règlement mentionné. Pour les copropriétés établies après le 10 janvier 2020, il sera en vigueur dès l'adoption du règlement.</p>

Structure de l'étude

L'étude est composée des documents suivants :

Document	Détails
Étude de fonds de prévoyance (ce document)	Ce document contient les faits saillants et recommandations principales de l'étude.
Inventaire des éléments (annexe A)	Ce document contient l'inventaire des éléments pris en compte dans le cadre de l'étude.
Plan de maintien de l'actif (annexe B)	Ce document décrit les travaux majeurs et remplacements pris en compte pour établir les recommandations financières de l'étude.
Scénarios de contribution (annexe C)	Ce document présente les scénarios de contribution au fonds de prévoyance élaborés dans le cadre de l'étude.
Plan d'entretien et maintenance (annexe D)	Ce document présente les tâches d'entretien et de maintenance suggérées pour les éléments pris en compte dans le cadre de l'étude.
Rapport d'état d'immeuble (annexe E)	Ce document présente les observations relevées suite à l'inspection générale visuelle des parties communes de la copropriété ainsi que les interventions recommandées à court terme.

Objet de l'étude

L'étude porte sur les parties communes de la copropriété, incluant les parties communes à usage exclusif ou à usage restreint, tel que décrit par la déclaration de copropriété. L'inventaire des éléments qui composent les parties communes est disponible à l'annexe A (Inventaire des éléments) et sont répertoriés selon le système de classement Uniformat II.

Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Des scénarios de contribution sont proposés pour le financement des travaux de ces parties communes.

Réserves et conditions

Le présent rapport a été préparé à la demande du syndicat de copropriété auquel le rapport est destiné dans le but de présenter l'étude de fonds de prévoyance. Tout autre usage ainsi que la reproduction partielle sont interdits. Le rapport ne doit être utilisé que par le syndicat de copropriété sauf si autorisé par le syndicat et l'auteur.

L'étude est basée sur des constatations visuelles faites sur place, sur l'étude des plans, des devis et autres informations mises à notre disposition. Aucune percée ou investigation destructive n'a été effectuée et aucun équipement spécialisé n'a été employé. Il est possible que certains éléments n'aient pu être observés étant donné l'accès limité ou non sécuritaire. L'évaluation de l'état des différents composants du bien est basée sur nos observations et sur notre expérience du comportement normal de composants similaires.

Notre évaluation de la durée de vie des éléments du bien est basée sur notre expérience et sur les données de l'industrie pour des éléments semblables. Cette évaluation est faite au meilleur de nos connaissances, mais ne constitue pas une garantie que ces derniers auront la durée de vie attribuée.

Les coûts des interventions sont calculés à partir des coûts actuels au moment de réaliser l'étude. Ils sont établis à partir d'une ou plusieurs sources de données, notamment des manuels et des bases de données de coûts travaux de construction, mais aussi de coûts obtenus de fournisseurs locaux. Les coûts de travaux peuvent avoir été ajustés en fonction d'autres facteurs, tel que de la complexité du site (hauteur, accès difficile, etc). Les estimations de coûts sont indexées afin de refléter la valeur des travaux au moment où leur réalisation est anticipée.

Profil de la copropriété

Habitation Prestige

Adresse du syndicat

Année de construction 1885

Nombre d'unités résidentielles 32

Nombre d'unités commerciales 0

Mois de début de l'année financière Janvier

Solde du fonds de prévoyance prévu à la fin de l'année financière en cours

Contribution au fonds de prévoyance pendant l'année financière en cours

État de l'immeuble

Le rapport d'état de l'immeuble complet est disponible à l'annexe E.

État général de l'immeuble

Plan de maintien

Le plan de maintien complet est disponible à l'annexe B.

Travaux à anticiper dans les 5 prochaines années

¹ Coût actuel des travaux, avant taxes et sans inflation.

² Coût avec taxes et inflation annuelle à 3.6%.

* Les taxes utilisées sont de 14.975%.

Échéance	Code Uniformat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2023	B4040	Portes extérieures en acier	Remplacement	Les travaux de remplacement consistent à retirer le panneau battant et le bâti de l'ancienne porte, préparer et imperméabiliser l'ouverture, installer et ajuster la nouvelle porte, et finalement isoler et faire les travaux de finition à l'intérieur comme à l'extérieur (généralement la pose de moulures).	0 \$ ¹ 0 \$ ²
2023	C3030	Finis des planchers des aires communes	Remplacement	Le remplacement du revêtement de plancher consiste à retirer les carreaux existants, suivi de la préparation de la surface du sous-plancher. Cette étape cruciale puisqu'il est primordial que la surface soit uniforme et que les aspérités de l'ancienne colle soient retirées. L'application de la nouvelle colle, la mise en place des carreaux de parqueterie complète les travaux de remplacement.	30 000 \$ ¹ 34 493 \$ ²
2023	G5010	Réseaux de distribution d'eau potable	Remplacement	Les robinets extérieurs doivent être remplacés à la fin de leur vie utile ou lorsqu'ils présentent des défauts ou des dommages.	500 \$ ¹ 575 \$ ²
2024	A1010	Fondation en pierre	Provision pour réparation majeure	Il faut remettre en place et refaire la surface accessible des joints de mortier pour éviter que d'autres pierres ne se déplacent et affaiblir la capacité portante de la fondation.	10 000 \$ ¹ 11 911 \$ ²
2024	A1010	Murs de béton coulé en place	Provision pour réparation majeure	La méthode de travail adéquate pour l'injection des fissures avec dégagement de la fondation par l'extérieur est à définir avec un professionnel. D'ordre général, les travaux comprennent l'excavation et le dégagement de la fondation sur sa pleine hauteur, l'injection de la fissure et la remise en état du site. Pour obtenir une réparation optimale, on devra ouvrir la fissure et nettoyer l'ouverture à l'aide d'une brosse métallique afin de retirer toute trace de contaminants ou de particules de béton lâches. Les tubes d'injection devront être installés au centre de la fissure ou selon les recommandations du fournisseur du produit. La fissure pourra ensuite être colmatée au moyen de mortier à prise rapide. Une fois la prise initiale du mortier terminée, on peut procéder à l'injection d'un produit à base de polyuréthane dans les tubes d'injection selon la méthodologie transmise par le fournisseur du produit. La fondation peut ensuite être renchassée et le terrain remis à état.	8 800 \$ ¹ 10 482 \$ ²
2024	D3044	Ventilateur de transfert	Remplacement	Les ventilateurs de transfert doivent être remplacés à la fin de la vie normal.	1 500 \$ ¹ 1 787 \$ ²
2025	C3030	Finis des planchers des aires communes	Réparation majeure	Le remplacement du revêtement de plancher des escalier et des issues consiste à retirer le revêtement existant, suivi de la préparation de la surface du sous-plancher. Cette étape cruciale puisqu'il est primordial que la surface soit uniforme et que les aspérités de l'ancienne colle soient retirées. L'application de la nouvelle colle, la mise en place du nouveau revêtement complète les travaux de remplacement.	14 000 \$ ¹ 17 276 \$ ²
2025	G6020	Appareils électriques à l'extérieur du bâtiment	Remplacement	L'électricien devra couper l'alimentation électrique des appareils à remplacer, retirer les appareils brisés, désuets ou à moderniser, puis installer les nouveaux appareils. On installera généralement les nouveaux appareils aux mêmes endroits que leurs prédécesseurs afin de réutiliser les fixations et l'alimentation. Lors d'un remplacement de l'ensemble des luminaires pour des raisons esthétiques, il est souhaitable d'envisager une modernisation technologique afin de bénéficier d'amélioration quant à l'efficacité énergétique de nouvelles technologies.	5 150 \$ ¹ 6 355 \$ ²

Échéance	Code Uniformat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2026	B1040	Escaliers, paliers et rampes d'accès extérieurs en béton	Réparation majeure	<p>Les travaux consistent à retirer les morceaux de béton lâche jusqu'à l'atteinte du béton sain. La surface ainsi obtenue devra être nettoyée à l'air comprimé ou au jet de sable. La surface doit être propre, sèche et sans traces d'huile ou de graisse ou de tout autre agent contaminant afin d'assurer l'adhérence du produit de réparation. Les barres d'armature apparentes et corrodées devront être dégagées et nettoyées. Le substrat de béton devra être saturé, mais superficiellement sec. Un agent de liaisonnement/inhibiteur de corrosion devra être appliqué sur les barres, suivi par la mise en place d'un béton de réparation et la finition.</p> <p>Pour les réparations sur de minces surfaces, un mortier de réparation sans retrait pourra être utilisé en remplacement du béton. Pour les fissures, leur colmatage devra se faire à l'aide d'un produit de type mastic à base de polyuréthane monocomposant.</p> <p>Il est approprié de consulter un entrepreneur général spécialisé en réparation de béton pour obtenir un plan d'intervention en fonction de l'envergure des défauts présents et de réaliser les travaux.</p>	2 800 \$ ¹ 3 580 \$ ²
2026	D4030	Le système de protection incendie (Extincteurs)	Remplacement	Les extincteurs doivent être remplacés après avoir terminé la durée de vie normale ou après le défaut, selon le cas.	6 200 \$ ¹ 7 926 \$ ²
2026	D5032	Composants de détection des réseaux d'alarme incendie	Remplacement		9 000 \$ ¹ 11 506 \$ ²
2026	G4020	Arbres, plantes et couvre-sol	Réparation majeure	La pente négative du terrain doit être corrigée pour éviter l'accumulation d'eau partout dans la fondation du bâtiment.	4 000 \$ ¹ 5 114 \$ ²
2026	G4020	Arbres, plantes et couvre-sol	Réparation majeure	Il est important d'enlever la végétation dense à proximité du bâtiment pour éviter que des problèmes majeurs ne surviennent.	2 000 \$ ¹ 2 557 \$ ²
2027	A1010	Murs de béton coulé en place	Remplacement	Les travaux consistent à retirer le recouvrement de crépi effrité et/ou délaminé, nettoyer et préparer la surface, puis appliquer une nouvelle couche de crépi.	6 570 \$ ¹ 8 702 \$ ²
2027	A4010	Dalle de béton au sous-sol	Provision pour réparation majeure	<p>La méthode de travail adéquate pour l'injection des fissures est à définir avec un professionnel. D'ordre général, les travaux comprennent l'injection de la fissure. Si la dalle de béton est friable et écalée sur toute sa surface, il est préférable d'engager une entreprise spécialisée dans la finition du béton. Il faut d'abord enlever le béton effrité puis meuler la surface à l'aide d'une plaque rotative et nettoyer la surface avec une laveuse à pression.</p> <p>Ouvrez la fissure au moyen d'une scie radiale, sur plusieurs centimètres de profondeur. Évitez d'utiliser un burin pour dégager la fissure, au risque de l'aggraver. Préférer la disquette au grattoir triangulaire afin d'ouvrir suffisamment la fissure. Aspirez soigneusement la fissure afin d'enlever toutes les impuretés qui pourraient diminuer l'adhérence. Humidifiez légèrement l'ensemble de la fissure. On pourra également utiliser une résine d'adhérence afin de favoriser l'accrochage. Remplissez-la ensuite de mortier de réparation.</p>	12 000 \$ ¹ 15 894 \$ ²
2027	B4090	Produit de calfeutrage des ouvertures	Remplacement	Le remplacement du produit de calfeutrage consiste à retirer complètement l'ancien produit, nettoyer les surfaces, puis mettre en place le nouveau joint de calfeutrage.	7 200 \$ ¹ 9 536 \$ ²

Recommandations financières

Le plan de maintien de l'actif, servant de fondation aux recommandations financières, est disponible à l'annexe B. Il présente les coûts estimatifs des travaux majeurs et remplacements à prévoir.

Les scénarios de contribution complets, ainsi que leurs paramètres, sont disponibles à l'annexe C.

En mettant à jour l'étude de fonds de prévoyance à tous les 5 ans tel que le demande la réforme de 2020, il sera possible de réviser les scénarios de contribution en fonction de l'augmentation réelle des coûts de la construction, des intérêts réalisés avec le fonds de prévoyance, du coût réel des travaux effectués ainsi que de l'évolution des éléments de la copropriété.

Scénarios de contribution

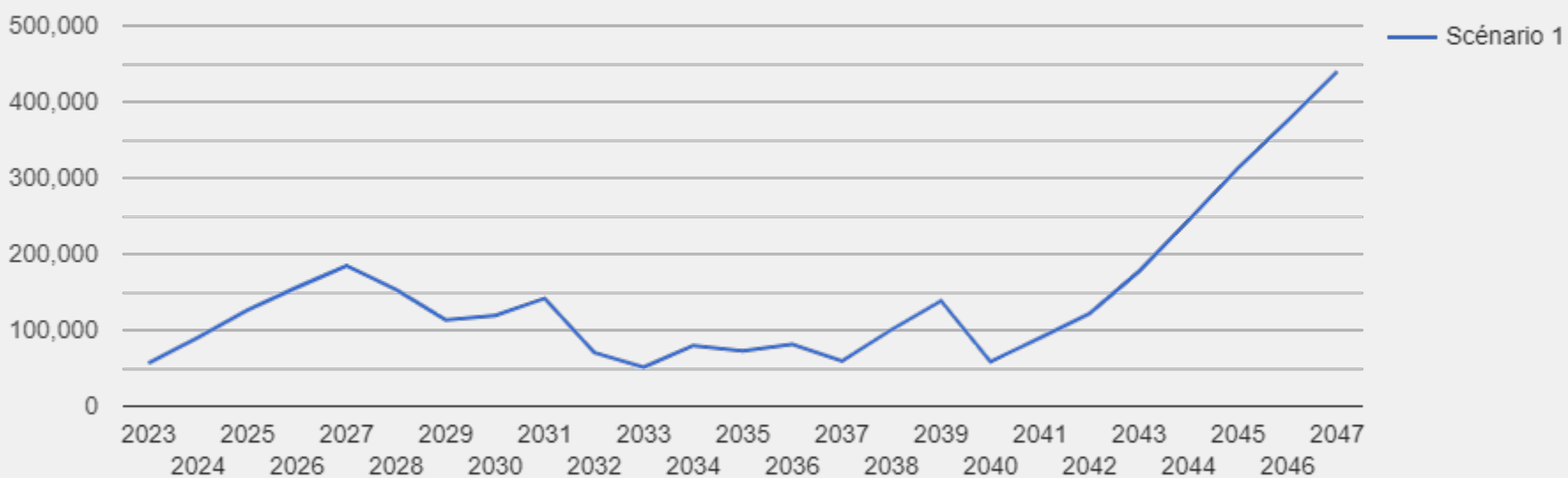
1. Scénario 1

Tableau des contributions suggérées pour les 5 prochaines années

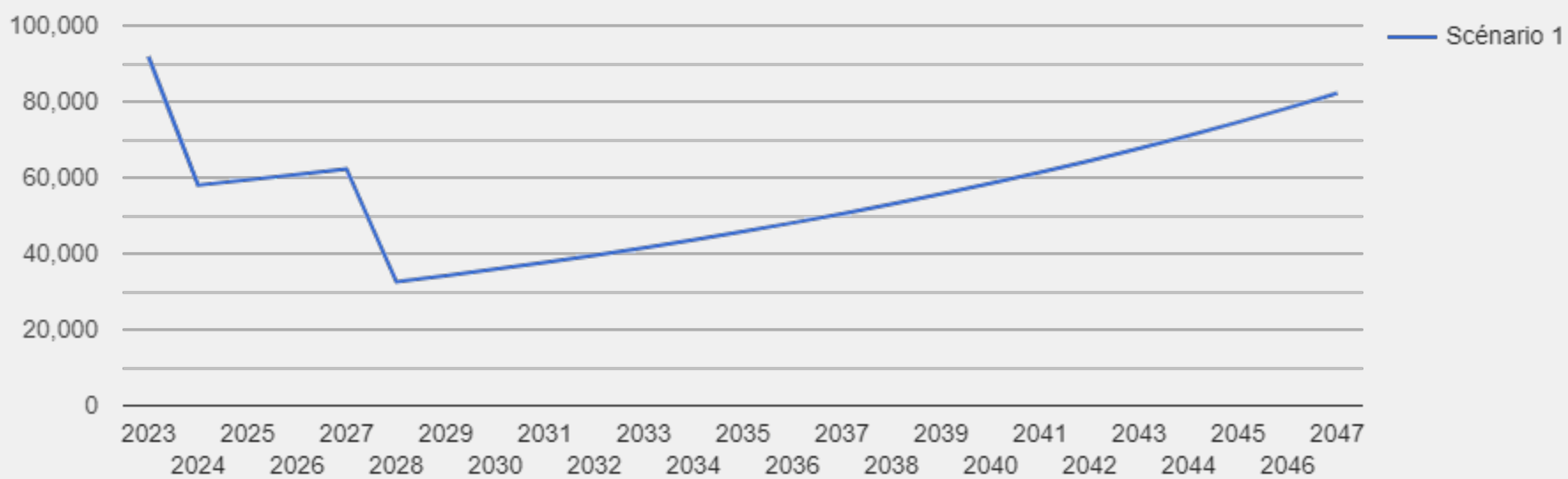
Année	Total en début de période (\$)	Contribution annuelle (\$)	Contribution spéciale (\$)	Autres montants (\$)	Dépenses (\$)	Intérêts (\$)	Total en fin de période (\$)
2023	0	25 500	66 329	0	35 067	0	56 762
2024	56 762	26 775	31 261	0	24 180	0	90 617
2025	90 617	28 114	31 261	0	23 632	0	126 361
2026	126 361	29 520	31 261	0	30 683	0	156 459
2027	156 459	30 996	31 261	0	34 132	0	184 585

Analyse comparative

Comparaison de l'évolution du fonds de prévoyance sur 25 ans selon les scénarios présentés



Comparaison de l'évolution des contributions totales (contributions annuelles + contributions spéciales) sur 25 ans selon les scénarios présentés



Fin du document