



Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers

Présentée au ministère de la Justice

23 octobre 2017

Le 23 octobre 2017

Madame France Lynch
Sous-ministre de la Justice et sous-procureure générale
Ministère de la Justice du Québec
1200, route de l'Église, 9^e étage
Québec (Québec) G1V 4M1

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie
S.E.N.C.R.L.

Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

Objet : Rapport – Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers

Madame,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport étudiant les impacts économiques et financiers liés aux éventuels changements législatifs en matière de copropriété, spécifiquement sur les particuliers.

Ce rapport présente le contexte ainsi que les enjeux qui amènent le ministère de la Justice à envisager des modifications législatives relatives à la copropriété. De plus, il établit les conséquences économiques de ces modifications sur les particuliers (acheteurs potentiels, copropriétaires et syndicats de copropriétaires) à la suite de leur éventuelle adoption.

Il est destiné à l'usage du ministère de la Justice et ne devrait donc pas être distribué à d'autres fins que celles convenues.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons à communiquer avec M. Jean-Philippe Brosseau au 418 647-5413 ou M. Nicolas Plante au 514 954-4633.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Nicolas Plante, MGP, PMP
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau, M.Sc., MBA, PMP
Directeur principal – Conseil en management

Table des matières

1. Sommaire exécutif	1
1.1 Contexte	1
1.2 Mandat	1
1.3 Résultats sommaires	2
2. Méthodologie	4
3. Portrait du marché de la copropriété au Québec	7
3.1 Évolution de la copropriété au Québec	7
3.2 Principales caractéristiques des ménages habitant une copropriété	8
3.3 Répartition régionale des copropriétés	8
3.4 Principales caractéristiques des copropriétés	9
4. Portrait des principaux secteurs d'activité économiques touchés par les mesures envisagées	12
4.1 L'industrie de la construction	12
4.2 Les entreprises de gestion de copropriétés	15
4.3 Les entreprises de technologues professionnels	16
4.4 L'industrie de l'assurance de dommages (biens et habitation)	17
5. Évaluation des impacts sur les particuliers	20
5.1 Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles	20
5.1.1 Carnet d'entretien	21
5.1.2 Étude de fonds de prévoyance	23
5.1.3 Étude intégrée (carnet d'entretien et EFP)	25
5.2 Volet 2 : Protection des acheteurs	28
5.2.1 Plans et devis de l'immeuble	29
5.3 Volet 4 : Assurances	30
5.3.1 Franchise « raisonnable »	31
5.3.2 Valeur de reconstruction des immeubles	32
5.3.3 Assurance responsabilité civile pour les copropriétaires	34
5.3.4 Assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée	36
6. Conclusion	39
Glossaire	40

Figures

Figure 1 – Schématisation du calcul des dépenses annuelles totales en frais de copropriété	11
Figure 2 – Schématisation du calcul des économies potentielles de primes d'assurance de dommages	23
Figure 5 – Calcul de l'impact global estimatif de l'obligation de remettre les plans et devis existants aux syndicats de copropriété	29
Figure 6 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la révision de l'étude aux cinq ans	33
Figure 7 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les copropriétaires	35
Figure 8 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment)	38

Tableaux

Tableau 1 – Sommaire des impacts économiques sur les particuliers	3
Tableau 2 – Barèmes de référence de calcul des impacts économiques	6
Tableau 3 – Inventaire des immeubles portés aux rôles d'évaluation pour les exercices financiers 2006 et 2016	8
Tableau 4 – Portrait 2016 des cinq villes les plus peuplées du Québec	9
Tableau 5 – Aperçu général du parc immobilier en copropriété dans les villes de Montréal, Laval, Longueuil et Québec.....	10
Tableau 6 – Moyenne pondérée de l'année de construction des bâtiments au Québec.....	10
Tableau 7 – Moyenne pondérée des frais mensuels de copropriété au Québec.....	11
Tableau 8 – Prévisions des dépenses d'immobilisations en construction ¹ en 2016 (en millions de \$ courants).....	12
Tableau 9 – Indicateurs de l'industrie assujettie en 2016	13
Tableau 10 – Nombre de logements mis en chantier selon le genre en 2016	15
Tableau 11 – Nombre de logements mis en chantier par région en 2016.....	15
Tableau 12 – Indicateurs de l'industrie	18
Tableau 13 – Nombre d'assureurs et parts de marché en fonction des primes directes souscrites au Québec en 2016.....	18
Tableau 14 – Évolution des parts de marché des dix plus importants assureurs ou groupes d'assureurs présents dans le marché de l'assurance de dommages au Québec.....	19
Tableau 15 – Primes directes gagnées selon la catégorie en 2016.....	19
Tableau 16 – Coût moyen d'une étude intégrée par unité, selon le type d'immeuble.....	25
Tableau 17 – Coût moyen de la révision d'une étude intégrée par unité, selon le type d'immeuble.....	26
Tableau 18 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités	27
Tableau 19 – Coût total d'une étude intégrée selon le type d'immeuble.....	27
Tableau 20 – Analyse de l'impact financier d'une réduction de la franchise applicable aux copropriétés	32
Tableau 21 – Coût de la mesure relative à l'évaluation des coûts de reconstruction.....	33
Tableau 22 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités	35
Tableau 23 – Tarification de l'assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée.....	37
Tableau 24 – Coût moyen d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment) selon le type d'immeuble.....	38
Tableau 25 – Sommaire des impacts économiques sur les particuliers.....	39

RAPPORT

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF

1.1 Contexte

Le marché de la copropriété divise a connu une croissance importante dans les vingt dernières années dans la province de Québec. En raison de leur nature, les copropriétés représentent un type d'actif qui attire souvent des primo-accédants, par définition moins aguerris. On constate également un manque de connaissance et de compréhension des implications de la possession d'une copropriété chez tout type de propriétaire.

Cette situation induit une certaine complexité dans la protection des droits des acheteurs et propriétaires de copropriétés. Ceci entraîne également une qualité de parc immobilier variable, ce qui soulève des inquiétudes quant à la préservation des bâtis et les investissements à prévoir pour leur entretien et leur mise à niveau.

Plusieurs représentations par des intervenants du domaine ont été faites auprès du gouvernement du Québec. Il semble exister un consensus auprès des parties prenantes sur l'importance d'améliorer les mesures de protection des acheteurs et propriétaires, ainsi que de resserrer les règles régissant le fonctionnement des copropriétés pour assurer la préservation à long terme des bâtiments et l'assurabilité des syndicats de copropriété.

Suite aux recommandations du Groupe de travail (2011)¹ et du Comité consultatif (2012)² sur la copropriété, le ministère de la Justice a l'intention de proposer des modifications au Code civil pour certaines des mesures envisagées. Ces dernières pourraient avoir un impact financier et économique susceptible d'affecter à des degrés divers les particuliers suivants : acheteurs potentiels, copropriétaires et syndicats de copropriétaires.

1.2 Mandat

Afin de le seconder, le ministère de la Justice a octroyé un mandat à la firme Raymond Chabot Grant Thornton dont le principal objectif est d'évaluer, lorsqu'applicable, les impacts financiers et économiques des mesures proposées en matière de copropriété.

Plus spécifiquement, les mesures devant faire l'objet d'une analyse d'impact réglementaire sur les particuliers sont les suivantes :

¹ *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Chambre des notaires du Québec (mars 2011).

² *Rapport du Comité consultatif sur la copropriété présenté au ministre de la Justice Monsieur Bertrand St-Arnaud et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec*, Journées de consultation sur la copropriété (7 novembre 2012).

Mesure envisagée	
Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles	
1.	Que le promoteur et le syndicat de copropriétaires soient tenus de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble. Le carnet d'entretien devrait être révisé périodiquement, par exemple aux sept ans;
2.	Que le promoteur et le syndicat de copropriétaires soient tenus de faire réaliser une étude estimant les sommes à verser au fonds de prévoyance, et ce, dans les trois ans de la publication de la déclaration de copropriété et tous les sept ans par la suite.
Volet 2 : Protection des acheteurs	
3.	Que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir des architectes et ingénieurs les plans et devis de son immeuble;
Volet 4 : Assurances	
4.	Que les compagnies d'assurance soient obligées de fixer une franchise qui doive être « raisonnable »;
5.	Que la valeur de reconstruction de l'immeuble soit établie à intervalles réguliers, au moins tous les cinq ans;
6.	Que chaque copropriétaire doive souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers;
7.	Que le syndicat d'une copropriété doive souscrire une assurance couvrant la responsabilité de ses administrateurs envers les tiers et officiers d'assemblée.

Dans ce contexte, l'analyse d'impact réglementaire cerne tout d'abord la nature du problème, en fonction des perspectives des particuliers, et cherche à établir :

- Les avantages et les désavantages de la situation actuelle (impacts du maintien du statu quo);
- Les avantages et les désavantages des mesures législatives envisagées.

1.3 Résultats sommaires

Vous trouverez ci-dessous un tableau sommaire des impacts économiques des mesures proposées. Les hypothèses utilisées ont été élaborées à partir des données publiques disponibles et de consultations avec les principaux intervenants de l'industrie concernée par la mesure. Étant donné que le calcul des impacts économiques repose en grande partie sur les informations transmises par les intervenants rencontrés, les analyses ont été approfondies selon la disponibilité des informations.

Le contexte, les enjeux ainsi que les impacts économiques des modifications législatives proposées, estimés sur une période de 10 ans, sont présentés du point de vue des particuliers possédant une copropriété.

Le tableau 1 suivant présente un sommaire des impacts économiques, pour les particuliers, des modifications proposées par le ministère de la Justice :

Tableau 1 – Sommaire des impacts économiques sur les particuliers

	Impact année 1	Impact total 10 ans	Impact mensuel moyen par unité de copropriété ³	Référence
Préservation à long terme des immeubles				
Réalisation d'une étude intégrée (EFP et carnet d'entretien)	135,6 M\$	135,6 M\$	5 \$	Section 5.1.3
Révision de l'étude intégrée aux 5 ans	–	236,3 M\$	8 \$	Section 5.1.3
Économies potentielles de primes d'assurance de dommages	24,2 M\$	294,4 M\$	(8) \$	Section 5.1.1
Protection des acheteurs				
Plans et devis de l'immeuble	0,1 M\$	1,2 M\$	0 \$	Section 5.2.1
Assurances				
Notion de franchise « raisonnable »	Non défini	Non défini	0 \$	Section 5.3.1
Coût des évaluations de la valeur de reconstruction de l'immeuble	65,6 M\$	177,7 M\$	5 \$	Section 5.3.2
Coût de souscription à une assurance responsabilité civile pour les copropriétaires	Non significatif	Non significatif	0 \$	Section 5.3.3
Coût de souscription à une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée	0,2 M\$	3 M\$	0 \$	Section 5.3.4

³ Cf. note du tableau 26

2. MÉTHODOLOGIE

Afin de mener à bien cette analyse d'impact réglementaire, nous avons utilisé les travaux réalisés par et pour le ministère de la Justice (rapport des groupes de travail, documents relatifs aux consultations, etc.). Par ailleurs, nous avons consulté les principaux intervenants dans le domaine de la copropriété, à savoir des regroupements de copropriétaires, des assureurs, plusieurs ordres professionnels et associations dont les membres exercent un rôle en matière de copropriété, des entrepreneurs en construction et des associations les représentant. Des entrevues ont également été menées auprès de professionnels spécialisés en matière d'immobilier, tels que des architectes, assureurs, courtiers, évaluateurs agréés, ingénieurs et technologues professionnels.

Ces différents intrants ont permis d'évaluer les coûts économiques additionnels engendrés par la modification à la législation. L'estimation des impacts sur les particuliers repose sur des hypothèses élaborées par RCGT, réalisées à partir des informations obtenues auprès des entreprises touchées par les modifications proposées (fournisseurs de services, entrepreneurs, architectes, gestionnaires, compagnies d'assurances, etc.).

L'analyse des impacts économiques directs pour les particuliers a été effectuée distinctement pour chacune des mesures.

Les activités pour répondre aux objectifs visés par le mandat ont été réalisées du 31 mai au 12 septembre 2017.

En somme, voici le résumé des principaux travaux effectués :

- Revue de la documentation préparée par le ministère de la Justice;
- Balisage des données publiques disponibles sur les statistiques et données de marché;
- Réalisation du portrait du marché de la copropriété au Québec;
- Entrevues avec divers intervenants gravitant autour du marché de la copropriété au Québec :
 - Associations entourant le domaine de la copropriété :
 - ◆ Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ);
 - Agences de statistiques et d'information :
 - ◆ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
 - ◆ Institut de la statistique du Québec (ISQ);
 - Professionnels de l'industrie de la construction :
 - ◆ Association de la construction du Québec (ACQ);
 - ◆ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ);

- ◆ Entreprises œuvrant dans l'industrie;
- Professionnels du marché de l'immobilier :
 - ◆ Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ);
 - ◆ Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ);
- Organismes municipaux :
 - ◆ Services de l'évaluation des villes de Montréal, Longueuil, Laval et Québec;
- Ordres professionnels :
 - ◆ Ordre des architectes du Québec (OAQ);
- Professionnels de l'assurance :
 - ◆ Chambre de l'assurance de dommages (ChAD);
 - ◆ Bureau d'assurance du Canada (BAC);
 - ◆ Compagnies d'assurance;
- Services d'expertise technique dans le domaine de la gestion immobilière :
 - ◆ Technologues;
 - ◆ Ingénieurs;
 - ◆ Architectes;
- Centre de formation en gestion des copropriétés :
 - ◆ Centre de perfectionnement de l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'UQAM;
- Modélisation des impacts économiques et analyse de sensibilité.

Nos travaux nous ont permis de définir que les mesures étudiées induiraient un impact économique à deux niveaux : dépenses totales en frais de condo et/ou coût d'acquisition total des copropriétés neuves dans l'année de référence (2016). Nous avons donc établi les barèmes présentés dans le tableau 2 ci-dessous, afin de qualifier les impacts économiques.

Tableau 2 – Barèmes de référence de calcul des impacts économiques

Impact estimatif	Fourchette en fonction du montant total	
	Dépenses totales en frais de condo au Québec 785 M\$ *	Coût d'acquisition total des copropriétés neuves au Québec 2 605 M\$ **
Faible : moins de 1 %	Moins de 7,9 M\$	Moins de 26 M\$
Modéré : de 1 à 10 %	De 7,9 à 78,5 M\$	De 26 à 260,5 M\$
Significatif : plus de 10 %	Plus de 78,5 M\$	Plus de 260,5 M\$

* Sur la base d'une moyenne pondérée des frais de copropriété mensuels au Québec de **213 \$** et d'un nombre total d'unités de copropriétés au Québec de **307 441**.

** Sur la base d'un prix moyen d'une unité de copropriété de **268 960 \$**, et d'un nombre d'unités neuves écoulées en 2016 de **9 684**.

Notons que nous avons utilisé les catégories suivantes afin de classer les différents types de copropriété sur le marché :

- Petites copropriétés : 4 unités et moins;
- Moyennes copropriétés : 5 à 20 unités;
- Moyennes copropriétés : 21 à 99 unités;
- Grandes copropriétés : 100 unités et plus.

Enfin, les projections financières ont été élaborées à partir d'une actualisation des coûts économiques engendrés par les mesures qui impacteraient les particuliers concernés pour une période de 10 ans et en fonction de la cible d'inflation telle que présentée par la Banque du Canada.

Avertissement

En raison du caractère confidentiel des informations transmises par les organismes et les entreprises consultés, le présent rapport ne divulguera pas les données spécifiques obtenues lors de ces rencontres, mais présentera uniquement les hypothèses générales et l'impact financier des mesures législatives proposées. Il est également important de noter que les hypothèses retenues et les données publiques présentées sont cohérentes par rapport aux informations provenant de nos consultations.

3. PORTRAIT DU MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Cette partie de l'étude vise essentiellement à proposer un portrait de la situation de la copropriété au Québec à l'aide de quelques variables clés. Notons que les données présentées sous-tendent les sections suivantes, et lesdites variables sont utilisées dans les calculs des impacts des mesures. L'objectif est de dégager et de commenter les tendances observées dans la province à partir des données disponibles et obtenues par le traitement de différents rôles fonciers.

La copropriété est le droit que plusieurs personnes ont sur un même bien ou sur un même immeuble. Elle peut être indivise ou divise⁴. Le terme « logement en condominium », relatif à la copropriété divise, désigne un logement privé qui fait partie d'un ensemble de logements en condominium (copropriété divise). Un ensemble de logements en condominium est un complexe résidentiel dans lequel les logements sont détenus en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe⁵.

3.1 Évolution de la copropriété au Québec

Depuis 2003, le parc immobilier au Québec est en plein essor. Plus particulièrement, la copropriété est le mode d'occupation qui connaît la plus forte progression, principalement populaire auprès des personnes seules, des jeunes ménages et des personnes âgées de 55 ans et plus. Cette tendance devrait d'ailleurs se maintenir, étant donné que ces différentes clientèles devraient enregistrer une certaine croissance durant les quinze prochaines années.

Le document *ÉVAstat 2016*⁶, édité par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), expose les principales statistiques caractérisant l'évaluation foncière municipale au Québec. Il y est notamment question de données relatives à l'année 2016, qui proviennent de différents fichiers transmis au Ministère par les organismes municipaux responsables de l'évaluation foncière.

Comme en témoigne le tableau 3 ci-dessous, la part des copropriétés divisées au Québec sur l'ensemble des immeubles a considérablement augmenté ces dix dernières années, en passant de 5,5 % à 8,7 %. De plus, entre 2006 et 2016, le nombre de copropriétés au Québec est passé de 173 607 à 307 441, soit une augmentation de 77 % en l'espace de 10 ans (contre une hausse de 13,4 % du nombre de propriétés individuelles sur la même période).

Selon les Estimations démographiques annuelles de Statistique Canada⁷, le Québec comptait 8 326 089 habitants en 2016. Or, le MAMOT répertorie un total de 3 554 094 ménages privés québécois, ce qui représente un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage privé. Étant donné que 307 441 ménages privés faisaient partie d'un ensemble de logements en condominium (copropriété divise), on peut en déduire que cela équivaut à 707 114 habitants, soit 8,5 % de la population québécoise totale.

⁴ Source : <http://www.lacopropriete.info/la-copropriete.html>

⁵ Source : http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/99-014-x2011003_1-fra.cfm

⁶ *ÉVAstat 2016. Statistiques annuelles sur l'évaluation foncière municipale au Québec*, MAMOT (avril 2016).

⁷ *Estimations démographiques annuelles : Canada, provinces et Territoires*, Statistique Canada (2016).

Tableau 3 – Inventaire des immeubles portés aux rôles d'évaluation pour les exercices financiers 2006 et 2016

	Exercice financier 2006		Exercice financier 2016	
	Copropriétés divisées	Total du Québec	Copropriétés divisées	Total du Québec
Valeur uniformisée en M\$ ⁸	28 500	560 400	81 200	1 069 900
Valeur uniformisée en %	5,1	100	7,6	100
Nombre d'unités d'évaluation ⁹	173 607	3 140 656	307 441	3 554 094
% d'unités d'évaluation	5,5	100	8,7	100

Source : http://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/reenseignements_donnees/EVAstat2016.pdf

Par ailleurs, selon les données de la SCHL, le nombre de mises en chantier de copropriétés a particulièrement augmenté depuis 2003. En effet, sur la période 2003-2015, cela représente une part moyenne de 30 % du total des mises en chantier dans les grands centres urbains du Québec.

3.2 Principales caractéristiques des ménages habitant une copropriété

Selon l'Enquête nationale des ménages (ENM) de 2011¹⁰, dans l'ensemble, la copropriété est plus populaire chez les ménages de moins de 35 ans ainsi que chez ceux dont le principal soutien¹¹ est âgé de 55 ans et plus. En effet, plus de 47 % des ménages qui habitent une copropriété au Québec ont pour soutien une personne âgée de 55 ans et plus.

Ces ménages sont plus incités à vivre en copropriété étant donné que ce mode d'habitation comporte deux avantages principaux, comparé à une propriété individuelle : un prix d'achat moindre et une moins grande nécessité d'entretien au quotidien.

3.3 Répartition régionale des copropriétés

Comme en témoigne le tableau 4 ci-après, la grande majorité des copropriétés québécoises sont situées au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal, incluant Laval et Longueuil, et dans la Capitale-Nationale, couvrant principalement la ville de Québec.

Notons d'ailleurs que les régions administratives de Montréal, la Capitale-Nationale et Laval ont un taux de copropriété supérieur à la moyenne québécoise, soit respectivement 27 %, 14 % et 12 %.

⁸ Valeur uniformisée en G\$ dans le document ÉVAstat 2016.

⁹ ÉVAstat 2016 *Statistiques annuelles sur l'évaluation foncière municipale au Québec*, MAMOT (avril 2016). Unité d'évaluation : ensemble d'immeubles contigus appartenant à un même propriétaire, utilisés à une même fin prédominante et ne pouvant être cédés à court terme que globalement et non par parties compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite. Tout rôle d'évaluation comporte des inscriptions distinctes sur chacune des unités d'évaluation situées sur le territoire de la municipalité.

¹⁰ *Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM)*, Enquête nationale auprès des ménages de 2011, Statistique Canada (2013).

¹¹ Note : Le principal soutien du ménage est la personne de 15 ans ou plus qui est la principale responsable des paiements de l'hypothèque ou du loyer.

En 2016, 118 703 de l'ensemble des 307 441 copropriétés québécoises, soit plus de 43 %, étaient situées sur l'île de Montréal.

Tableau 4 – Portrait 2016 des cinq villes les plus peuplées du Québec

	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil	Total du Québec
Population	1 753 034	540 994	424 203	278 589	242 701	8 356 851 ¹²
Valeur des copropriétés divisées en M\$	38 318	7 623	5 305	2 364	2 859	81 200 ¹³
Nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation	118 703	31 432	21 304	12 317	13 533	307 441
Total en M\$	257 611	73 204	56 157	35 614	27 338	1 069 900¹⁴
Total en unités d'évaluation pour tout type d'habitation	424 378	168 040	150 674	99 388	75 006	3 554 094

Source : http://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/EVAstat2016.pdf

À elles seules, les villes de Montréal, Québec, Laval et Longueuil englobent plus de 60 % des copropriétés québécoises. Ces quatre principales municipalités ont été contactées pour obtenir les données relatives à leurs rôles fonciers. Ces intrants ont permis de dégager les informations nécessaires à propos des variables suivantes, qui sont utilisées dans les calculs des impacts économiques des mesures décrites :

- Taille du bâtiment, soit le nombre de logements en copropriété divisée;
- Type de copropriété concerné (horizontale ou verticale);

Des données concernant l'âge du bâtiment ont été collectées auprès de certaines municipalités consultées, mais n'ont pas été utilisées dans les calculs.

3.4 Principales caractéristiques des copropriétés

Le prix d'achat d'une copropriété est inférieur à celui d'une propriété individuelle. En effet, au cours des 12 derniers mois précédant le 1^{er} trimestre de 2017, le prix moyen d'une copropriété existante s'établissait à 268 960 \$ au Québec, contre 275 829 \$ pour une maison unifamiliale (maison individuelle, jumelée ou en rangée)¹⁵.

Au Québec, on dénombre beaucoup plus de petites copropriétés que de grandes tours. En effet, en 2011, dans près de 60 % des cas, les copropriétés font partie d'un immeuble de moins de cinq étages.

De plus, en 2011, plus de la moitié du total du parc immobilier québécois de copropriétés était composée de logements de quatre pièces ou moins. En ce qui concerne plus précisément les nouvelles constructions de copropriétés, entre 2001 et 2011, 62 % étaient des logements comprenant quatre pièces ou moins.

¹² Source : http://www.bdso.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213_afich_tabl.page_tabl?p_iden_tran=REPERYWLM955914921198593047i,&p_lang=1&p_m_o=1SQ&p_id_ss_domn=986&p_id_raprt=695

¹³ Valeur uniformisée en G\$ dans le document *ÉVAstat 2016*.

¹⁴ *Idem*.

¹⁵ *Baromètre FCIQ du marché résidentiel*, 1^{er} trimestre 2017, statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés.

Le parc de copropriétés étant plus récent que celui de la propriété individuelle, il est généralement considéré être en meilleure condition. Ainsi, en 2011, 4,3 % des copropriétaires estimaient que leur logement nécessitait des réparations majeures, comparativement à 6,8 % des propriétaires individuels et 8,0 % des locataires.

Bien que la copropriété soit de plus en plus populaire, notons que ce mode d'habitation semble plus fréquemment une solution de court terme que la résidence unifamiliale.

Le tableau 5 ci-dessous dresse un aperçu du parc immobilier en copropriété dans les principaux centres urbains du Québec, soit les villes de Montréal, Laval, Longueuil et Québec.

Tableau 5 – Aperçu général du parc immobilier en copropriété dans les villes de Montréal, Laval, Longueuil et Québec

Gabarit d'immeuble	Nombre d'immeubles	Nombre de copropriétés divisées	Proportion en nombre d'immeubles	Proportion en nombre de copropriétés divisées
1 à 4 unités	19 396	39 015	69 %	19 %
5 à 20 unités	6 689	56 392	24 %	27 %
21 à 99 unités	1 498	65 680	5 %	32 %
100 unités et plus	325	46 781	1 %	23 %
Total centres urbains	27 908	207 868	100 %*	100 %*
Total Québec¹⁶	41 276	307 441		

Source : Rôles fonciers des villes de Montréal, Laval, Longueuil et Québec (sur la base des informations les plus récentes disponibles à la rédaction du présent rapport). À noter que les données concernent les villes mentionnées et excluent les agglomérations composant les communautés urbaines globales.

Note 2 : Les données collectées auprès des services d'évaluation des municipalités contactées ne permettent pas d'établir un âge moyen pour les différents bâtiments du parc immobilier en copropriété.

* Données arrondies pouvant générer de légers écarts.

De plus, le tableau 6 ci-dessous donne un aperçu de l'âge moyen des bâtiments, selon leur type, pour les principaux centres urbains du Québec, soit les villes de Montréal, Laval et Longueuil (données non disponibles pour Québec).

Tableau 6 – Moyenne pondérée de l'année de construction des bâtiments au Québec

Type d'immeuble	1 à 4 unités		5 à 20 unités		21 à 99 unités		100 unités et plus	
	Année	Âge	Année	Âge	Année	Âge	Année	Âge
Horizontal	1973	44 ans	1987*	30 ans	1991**	26 ans	–	–
Vertical	1984	33 ans	1991	26 ans	1992	25 ans	1997	20 ans

Source : Rôles fonciers des villes de Montréal, Laval et Longueuil (sur la base des informations les plus récentes disponibles à la rédaction du présent rapport). À noter que les données concernent les villes mentionnées et excluent les agglomérations composant les communautés urbaines globales.

* Données existantes pour uniquement deux des trois rôles fonciers.

** Données existantes pour uniquement l'un des trois rôles fonciers.

Quant aux frais de condo, selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), « la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal affiche les frais de copropriété les plus élevés, alors que les copropriétaires payent

¹⁶ Données globales SCHL pour l'exercice financier 2016.

en moyenne 198 \$ par mois. Ce résultat grimpe à 234 \$ sur l'île de Montréal et varie entre 124 \$ et 167 \$ dans les autres secteurs de la région montréalaise. »¹⁷ La moyenne pondérée pour le Québec est évaluée à 213 \$ par mois (cf. tableau 7).

Tableau 7 – Moyenne pondérée des frais mensuels de copropriété au Québec

Région	Frais moyens mensuels	Pondération	Moyenne pondérée
Longueuil	158 \$	7 %	213 \$
Laval	167 \$	11 %	
Québec	176 \$	15 %	
Montréal	234 \$	67 %	

Source : Portrait actuel des frais de copropriété au Québec, Mot de l'économiste, FCIQ (juin 2016).

Figure 1 – Schématisation du calcul des dépenses annuelles totales en frais de copropriété



¹⁷ Portrait actuel des frais de copropriété au Québec, Mot de l'économiste, FCIQ (juin 2016).

4. PORTRAIT DES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES TOUCHÉS PAR LES MESURES ENVISAGÉES

4.1 L'industrie de la construction

Au Québec, l'industrie de la construction contribue de façon importante à l'économie. En 2016, la Commission de la construction du Québec estime à 46,2 G\$ la valeur des dépenses en immobilisations pour la construction au Québec. Cette somme équivaut à environ 12 % du PIB, et se répartit comme suit (cf. détails dans le tableau 8 ci-dessous) :

- Secteur résidentiel : 22,6 G\$, soit 48,8 %;
- Secteur non résidentiel (industriel, commercial et institutionnel) : 9,6 G\$, soit 20,7 %;
- Secteur des travaux de génie civil et de voirie : 14,1 G\$, soit 30,5 %.

Tableau 8 – Prévisions des dépenses d'immobilisations en construction¹ en 2016 (en millions de \$ courants)

	Dépenses	Variation 2015-2016
Bâtiment non résidentiel et travaux de génie²	23 688	5,5 %
Travaux de génie	14 102	6,2 %
Industriel	1 920	35,2 %
Institutionnel et commercial	7 665	-1,3 %
Bâtiment résidentiel	22 552	3,7 %
Construction neuve	10 193	4,2 %
Rénovation	12 359	3,2 %
Total	46 240	4,6 %

¹ Inclut l'ensemble des travaux de construction exécutés au Québec et non seulement ceux assujettis à la Loi R-20.

² Inclut certains montants non répartis par secteur.

Source : Statistique Canada, Dépenses d'immobilisations par type d'actif (2007-2016), Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, données trimestrielles et Investissements privés et publics au Canada. CCQ pour les estimations de 2016 pour le non-résidentiel

Au total, cette industrie regroupe 153 700 travailleurs actifs et 25 736 entreprises de construction, réparties au sein des quatre secteurs d'activité suivants :

- Génie civil et voirie;
- Industriel;
- Institutionnel et commercial;
- Résidentiel¹⁸.

Avec une moyenne de 236 000 emplois directs générés par mois, l'industrie de la construction représente 1 emploi sur 20 à l'échelle de la province, et se compose des acteurs suivants :

- Constructeurs (entrepreneurs généraux, entrepreneurs spécialisés);
- Professionnels de la construction (architectes, ingénieurs, arpenteurs-géomètres, laboratoires d'essais, centres de recherche, etc.);
- Manufacturiers de matériaux et produits de construction;
- Grossistes et distributeurs¹⁹.

Le tableau 9 ci-dessous présente les principaux indicateurs économiques de l'industrie de la construction pour 2016²⁰.

Tableau 9 – Indicateurs de l'industrie assujettie en 2016

	Nombre	Variation 2015-2016
Nombre de salariés*	153 700	0,1 %
Heures travaillées (en millions)	145,2	3,3 %
Moyenne annuelle des heures travaillées par salarié	945	3,2 %
Salaire annuel moyen (\$) **	38 476	6,5 %
Masse salariale (en millions \$) **	5 914	6,6 %
Nombre d'employeurs	25 736	-0,4 %

* Salariés ayant travaillé au moins une heure dans l'année.

** Incluant les indemnités de congés, les primes et le temps supplémentaire.

Source : CCQ, mai 2017.

¹⁸ *Rapport annuel de gestion 2016*, Commission de la construction du Québec (2017).

¹⁹ Source : https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/par-secteur-dactivite/construction/page/le-secteur-12822/?tx_igaffichagepages_pi1%5Bmode%5D=single&tx_igaffichagepages_pi1%5BbackPid%5D=151&tx_igaffichagepages_pi1%5BcurrentCat%5D=&cHash=2f652a927e3f9a6ca36b46dcef723302

²⁰ *Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2016*, Commission de la construction du Québec, Direction de la recherche et de la documentation (mai 2017).

Nombre d'employeurs

Le nombre d'employeurs demeure plutôt stable en 2016 puisqu'il atteint 25 736, contre 25 851 en 2015. Le nombre d'heures déclarées par employeur est de 5 641 en moyenne, soit 3,7 % de plus qu'en 2015.

En 2016, 16 277 employeurs ont été actifs dans le secteur institutionnel et commercial, et 15 137 dans le secteur résidentiel, ce qui est plus important que dans les autres secteurs (2 569 dans le secteur du génie civil et de la voirie, et 1 626 dans le secteur industriel). Une proportion de 66 % des employeurs est active dans un seul secteur, les autres étant actifs dans plusieurs secteurs d'activité (29 % dans deux secteurs, 4 % dans trois secteurs et 1 % dans 4 secteurs).

Bien que 21 479 employeurs (83 %) comptent moins de six salariés, ces entreprises n'enregistrent que 22 % du volume de travail. Ces employeurs de petite taille se retrouvent principalement dans les secteurs résidentiel, institutionnel et commercial.

Ainsi, un petit nombre d'employeurs (4 257) accaparent 78 % de l'activité. Ces entreprises se concentrent dans les secteurs industriels, du génie civil et de la voirie.

Volume de travail

En 2016, le volume de travail dans l'industrie de la construction assujettie à la Loi R-20 a connu une légère hausse. Le nombre d'heures travaillées est passé de 140,6 millions en 2015 à 145,2 millions en 2016 (118,1 millions pour la construction non résidentielle, contre 27,1 millions pour la construction résidentielle), soit une hausse de 3,3 %.

Cela constitue une année charnière pour l'industrie de la construction, après trois ans de baisse depuis le sommet survenu en 2012. Plus précisément, et bien que moindre du secteur non résidentiel (3,6 %), la construction résidentielle enregistre une hausse d'heures travaillées de 1,6 %.

Nombre de salariés

Le nombre de travailleurs actifs est resté relativement stable en 2016. Le nombre de salariés en 2016 est de 153 700 (contre 153 555 en 2015), dont 55 471 dans le secteur résidentiel.

De plus, le nombre de nouveaux salariés entrés dans l'industrie de la construction est supérieur à l'an dernier. Il y a eu 9 125 salariés actifs pour combler les besoins de relève en 2016, comparativement à 8 125 en 2015. En moyenne, chaque travailleur a enregistré 945 heures travaillées, soit 3,2 % de plus que l'année précédente.

Enfin, il y a eu une hausse du nombre de salariés de retour sur les chantiers après une période d'inactivité. Les départs des travailleurs ont diminué en 2016, passant de 21 200 en 2015 à 18 659. Ainsi, pour la première fois depuis 2012, les entrées nettes dans l'industrie de la construction sont positives.

Nombre de logements mis en chantier (secteur résidentiel)

Globalement, on dénote une amélioration de l'activité dans tous les secteurs.

Plus spécifiquement, si on se concentre sur le secteur résidentiel relatif à notre étude, il enregistre sa première hausse d'activité depuis son sommet de 2011. Une somme de 27,2 millions d'heures a été enregistrée, en hausse de 2 % comparativement à un an plus tôt. Les mises en chantier dans la construction domiciliaire ont frôlé les 39 000 unités, en augmentation de 3 % par rapport à 2015, comme en témoignent les tableaux 10 et 11 ci-dessous.

Tableau 10 – Nombre de logements mis en chantier selon le genre en 2016

	Nombre	Variation 2015-2016
Maison individuelle	10 737	10,7 %
Maison jumelée	2 761	4,2 %
Maison en bande	1 931	55,1 %
Appartements et autres	23 506	-3,4 %
Total	38 935	2,7 %

Source : SCHL.

Tableau 11 – Nombre de logements mis en chantier par région en 2016

	Nombre	Variation 2015-2016
Centres urbains de 10 000 habitants et plus	32 528	-1,5 %
Bas-Saint-Laurent-Gaspésie	593	54,8 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	615	-7,8 %
Québec	5 268	-10,7 %
Mauricie-Bois-Francs	1 693	19,7 %
Estrie	1 197	-12,4 %
Grand Montréal	20 925	-2,1 %
Outaouais	1 819	14,8 %
Abitibi-Témiscamingue	247	-26,9 %
Côte-Nord	171	1 454,5 %
Centres urbains de moins de 10 000 habitants	6 407	30,8 %
Total	38 935	2,7 %

Source : SCHL, compilation CCQ.

4.2 Les entreprises de gestion de copropriétés

Nombre d'entreprises

Selon le RGCQ, l'on dénombre environ 70 gestionnaires professionnels dans l'ensemble de la province (membres du RGCQ), dont une cinquantaine situés à Montréal et dont la plupart travaillent exclusivement pour des copropriétés.

Mode de gestion des copropriétés au Québec

D'après le sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec²¹, la plupart des copropriétés sont en autogestion au Québec (76 %), contre 15 % qui sont administrées par une société de gestion externe et 9 % par un gestionnaire résident à temps plein.

Notons que les différences sont marquées selon la taille de l'immeuble :

- Petits immeubles (moins de 10 unités) : 90 % sont en autogestion ;

²¹ Sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec, RGCQ, FCIQ, APCHQ (2015).

- Immeubles de taille moyenne (de 10 à 99 unités) : 77 % sont en autogestion, contre 18 % gérés par un gestionnaire résident ;
- Grands immeubles (100 unités ou plus) : 43 % sont gérés par une société externe, contre 32 % par un gestionnaire résident.

À ce propos, en présence d'un gestionnaire de copropriété, l'on remarque un recours accru à des outils de planification (71 %) – i.e. certificat d'état, carnet d'entretien, étude de fonds de prévoyance – contre 60 % dans le cas d'un gestionnaire résident et 46 % en autogestion.

En revanche, le mode de gestion de copropriété n'explique pas l'insuffisance de fonds au moment des travaux, mais cela est plutôt corrélé à l'âge et à la taille de l'immeuble.

4.3 Les entreprises de technologues professionnels

Champ d'exercice

Le technologue professionnel effectue, sous réserve des lois régissant les ordres professionnels dont les membres exercent une profession à exercice exclusif, des travaux de nature technique dans le domaine des sciences appliquées relevant de sa compétence selon :

- Des procédés, des méthodes et des normes reconnus;
- Des plans, des devis ou des spécifications²².

Il oeuvre dans des domaines variés, tels que l'informatique, le bâtiment, les travaux publics, le génie électrique, l'agroalimentaire, etc. Ses réalisations sont notamment les suivantes :

- Plans de maisons;
- Inspection des maisons;
- Inspection des bâtiments;
- Attestation de conformité;
- Caractérisation des sols;
- Efficacité énergétique;
- Contrôle de la qualité.

Sa formation lui permet de produire des plans et des devis, d'analyser des données, de vérifier et de modifier des procédés, de contrôler la qualité, de vérifier, de surveiller et d'entretenir des systèmes, ainsi que de gérer des projets.

²² Source : <https://www.opq.gouv.qc.ca/ordres-professionnels/fichedescriptive/ordre/technologues-professionnels/>

En tant que responsable de la réalisation, il est le relais obligatoire entre la recherche et le développement et leurs applications sur le terrain²³.

Nombre de professionnels

Seuls les technologues membres de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OT PQ) bénéficient de la reconnaissance de leur profession dans le Code et dans les Lois régissant les professions du domaine des sciences appliquées. Précisions que l'OT PQ compte près de 4 000 membres en règle, en date de son rapport annuel 2016-2017.

D'après nos échanges avec plusieurs firmes de technologues professionnels, l'on en dénombre seulement une quinzaine à l'échelle de la province du Québec. Cette rareté d'entreprises de technologues démontre que nous sommes en présence d'un micromarché, où les informations disponibles sont relativement limitées.

4.4 L'industrie de l'assurance de dommages (biens et habitation)

L'assurance de dommages a pour rôle de protéger les biens de valeur. En cas de bris, vol, incendie, etc., c'est l'assurance de dommages qui permet de les remplacer. Les quatre principales catégories d'assurance de ce secteur sont :

- l'assurance automobile;
- l'assurance de biens des particuliers;
- l'assurance de biens des entreprises;
- l'assurance responsabilité.

Cette branche de l'industrie de l'assurance joue un rôle important, tant au niveau social qu'économique. Pour les particuliers, l'assurance de dommages protège les plus importantes dépenses de leur vie, soit l'habitation et l'automobile. Pour plus de 220 000 PME, soit 90 % des entreprises qui créent de l'emploi au Québec²⁴, l'assurance est essentielle, car en cas de sinistre, cela permettra aux PME de continuer à payer leurs employés, reconstruire le bâtiment, remplacer le matériel et couvrir les pertes d'exploitation.

Nombre d'employeurs et de salariés

Au Québec, on dénombre 900 employeurs qui exercent dans ce secteur, et emploient 27 000 travailleurs, dont 14 500 certifiés par l'Autorité des marchés financiers et encadrés par la Chambre de l'assurance de dommages.

Le tableau 12 ci-dessous présente les principaux indicateurs de l'industrie de l'assurance de dommages.

²³ Source : http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/Depliant-Leursrealisationsvousentourent_000.pdf

²⁴ Source : https://www.prosdelassurance.ca/_Library/Trousse_pedagogique/L_assurance_de_dommages_un_domaine_d_avenir.pdf

Tableau 12 – Indicateurs de l'industrie

	Nombre
Nombre d'employeurs	900
Nombre de salariés	27 000
Nombre de salariés certifiés par l'Autorité des marchés financiers et encadrés par la Chambre de l'assurance de dommages	14 500

Source : Prosdelassurance.ca, 2017

Nombre d'assureurs

170 assureurs sont autorisés à exercer dans ce secteur en date du 31 décembre 2016 au Québec. Au total, on compte 50 assureurs québécois, 62 assureurs canadiens et 58 assureurs étrangers (cf. tableau 13).

Tableau 13 – Nombre d'assureurs et parts de marché en fonction des primes directes souscrites au Québec en 2016

	Nombre	Parts de marché
Assureurs québécois	50	44,7 %
Assureurs canadiens	62	44,7 %
Assureurs étrangers	58	10,6 %
Total	170	100 %

Source : AMF, Rapport annuel sur les institutions financières 2016

Les assureurs québécois ont vu leurs parts de marché augmenter en 2016, passant de 43,5 % (2015) à 44,7 %, soit le même niveau que les assureurs à charte canadienne. De leur côté, les assureurs étrangers ont présenté une diminution de 0,7 point de pourcentage pour atteindre 10,6 %.

Concentration du marché

Le tableau 14 ci-dessous présente l'évolution des parts de marché des 10 plus importants assureurs ou groupes d'assureurs présents dans le marché de l'assurance de dommages au Québec. Pour l'année 2016, ces assureurs ont recueilli 76,8 % des 9,2 G\$ de primes directes gagnées. Cette concentration des parts de marché est relativement stable depuis quelques années.

Tableau 14 – Évolution des parts de marché²⁵ des dix plus importants assureurs ou groupes d'assureurs présents dans le marché de l'assurance de dommages au Québec

Nom de l'assureur	Part de marché (%)		
	2014	2015	2016
Intact Corporation Financière*	23,9 %	24,6 %	24,7 %
Desjardins*	13,9 %	14,2 %	14,6 %
La Capitale*	8,5 %	8,2 %	8,5 %
Groupe Promotuel*	7,9 %	7,4 %	7,6 %
Aviva*	5,4 %	5,0 %	4,8 %
Les souscripteurs du Lloyd's	3,8 %	4,4 %	4,2 %
Industrielle Alliance, assurance auto et habitation inc.*	3,7 %	3,6 %	3,9 %
Royal & Sun Alliance	4,4 %	3,7 %	3,5 %
Fairfac Financial Holdings*	2,2 %	2,3 %	2,6 %
SSQ Mutuelle de Gestion	2,5 %	2,3 %	2,4 %

* Pour ces groupes d'assureurs, les primes directes souscrites de toutes les institutions faisant partie du groupe ont été prises en considération.

Source : AMF, Rapport annuel sur les institutions financières 2016

De plus, le tableau 15 ci-dessous présente les frais de règlement sur les primes directes gagnées des principales catégories incluant un regroupement de certaines catégories dans « Autres catégories » en 2016. Les primes liées aux « Biens des particuliers » représentaient 2,5 G\$ en 2016.

Tableau 15 – Primes directes gagnées selon la catégorie en 2016

Catégorie	Primes directes gagnées (en k\$)
Automobile	3 454 167 \$
Biens des particuliers	2 546 573 \$
Biens des entreprises	1 555 509 \$
Responsabilité	1 029 933 \$
Chaudières et machines	88 288 \$
Maritime	71 760 \$
Aviation	76 844 \$
Caution	120 941 \$
Autres catégories	293 581 \$
Total	9 237 596 \$

Source : AMF, Rapport annuel sur les institutions financières 2016

²⁵ Les parts de marché sont exprimées en pourcentage du total des primes directes souscrites au Québec, non consolidées.

5. ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LES PARTICULIERS

L'évaluation économique des mesures sur les particuliers a été répartie selon les volets suivants :

- Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles;
- Volet 2 : Protection des acheteurs;
- Volet 4 : Assurances.

Notons que les modifications réglementaires prévues pour le volet 3 (Fonctionnement des copropriétés) n'impactent pas les particuliers.

5.1 Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles

Description du secteur touché

Le parc immobilier québécois détenu en copropriété est relativement récent puisqu'il date des années 1980, période de l'essor de cette forme de logement. De manière générale, les coûts de réparations majeures et de remplacement des parties communes d'un immeuble croissent de façon exponentielle avec le temps.

L'une des missions du syndicat est de voir à la conservation de l'ensemble de l'immeuble et à l'entretien des parties communes (art.1039 C.c.Q.). Les parties communes sont celles qui appartiennent à tous les copropriétaires en indivision²⁶.

« 1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

1991, c. 64, a. 1039²⁷ »

Définition du problème

Les experts constatent qu'au Québec les fonds de prévoyance destinés aux réparations majeures et aux remplacements des parties communes sont, en règle générale, sous-financés. Les données collectées dans le cadre

²⁶ Source : <http://www.lacopropriete.info/la-copropriete/27-lentretien-du-batiment.html>

²⁷ Source : <http://ccq.lexum.com/w/ccq/fr/#fragment/art1039/KGhnc2g6KGNodW5rxIVhbsSHb3JUZxh0OmFydDEwMzkpLG5vdGVzUXVlcnk6Jycsc2Nyb2xsQ8S1xlo6IW7ErWXEI8SHxKXEp8SpxKvEusS8afPEkHRCxKISRUXFVkfOQ0UsdGFiOnRvYykp>

des consultations permettent d'évaluer que près de 80 % des copropriétés au Québec ne disposent pas d'un fonds de prévoyance adéquat et font état d'un déficit d'entretien, ce qui aura un impact collatéral potentiel sur la réalisation de travaux par le syndicat. En outre, de nombreuses copropriétés n'auront pas les fonds nécessaires pour couvrir les dépenses auxquelles elles devront faire face lorsque le bâtiment aura atteint un âge de 30 ou 40 ans. Nous ne sommes pas en mesure de chiffrer le déficit d'entretien en termes monétaires, mais la réalisation d'un carnet d'entretien permettrait de devancer certains types de travaux et d'éviter ainsi le recours à des cotisations spéciales.

Par ailleurs, il faut savoir que le défaut d'entretien d'un immeuble peut avoir un effet négatif en matière d'assurance. La prime d'assurance du syndicat et la franchise exigée par l'assureur pourraient être plus élevées, et l'assureur pourrait même refuser de couvrir la copropriété. L'assureur pourrait également refuser de couvrir un dommage si celui-ci est lié à un manque d'entretien. À l'heure actuelle, on observe déjà une augmentation des primes d'assurance en raison du vieillissement et du manque d'entretien des immeubles.

Pour pallier cela, les experts recommandent de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance (ci-après « EFP »), ou plus largement un plan de gestion de l'actif (ci-après « PGA »), incluant le carnet d'entretien et l'EFP. Il règne actuellement beaucoup de confusion sur ces deux définitions. D'une part, le carnet d'entretien permet de comprendre comment entretenir le bâtiment. D'autre part, l'EFP permet d'escompter de l'argent dès aujourd'hui pour en avoir suffisamment en cas de besoin.

Aux fins de l'étude, le terme « étude intégrée » est retenu pour définir une étude qui comprend à la fois un carnet d'entretien et une étude de fonds de prévoyance.

5.1.1 Carnet d'entretien

Mesure 1 : Que le promoteur et le syndicat de copropriétaires soient tenus de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble. Le carnet d'entretien devrait être révisé périodiquement.

Situation actuelle Avant toute chose, il convient de définir le terme de « carnet d'entretien », que l'on peut comparer à un carnet d'entretien automobile en ce sens qu'il permet de faire un suivi des travaux effectués et à réaliser.

Document préparé par un professionnel du bâtiment, le carnet prévoit l'entretien de chaque élément commun. Il doit être tenu à jour par le conseil d'administration ou par le gestionnaire afin d'informer les administrations subséquentes de deux volets : le registre des travaux effectués par le passé et la planification des travaux à venir²⁸.

La première étape de base repose sur un rapport d'état de l'immeuble, sorte de carnet d'inspection qui fait partie du carnet d'entretien. Notons que certains professionnels rédigent des carnets d'entretien sans réaliser d'inspection, mais cette dernière étape est également tributaire de l'historique accessible de l'immeuble. En effet, il n'y a pas de standards dans l'industrie pour la réalisation d'un carnet d'entretien, mais cela est plus normalisé en ce qui concerne l'étude de fonds de prévoyance.

Actuellement, la réalisation d'un carnet d'entretien de l'immeuble n'est pas obligatoire. Selon les informations collectées lors de nos entrevues, seuls 20 % des copropriétés disposent d'une stratégie d'entretien. Ceci est notamment lié à des déficiences en matière de gestion des copropriétés ainsi qu'au manque d'information des gestionnaires.

De plus, un problème de suivi se pose dans le contexte où de nouveaux administrateurs sont élus régulièrement, parfois même à chaque année. Lorsqu'il existe, le carnet d'entretien constitue donc un précieux document de référence.

²⁸ Source : <http://www.lacopropriete.info/lexique.html?lettre=C>

Mesure proposée « Le promoteur et le syndicat de copropriétaires seraient tenus de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble. Le carnet d'entretien devrait être révisé périodiquement, par exemple aux sept ans. »

Cette nouvelle mesure concerne autant le promoteur (immeuble à construire) que le syndicat (immeuble déjà construit).

D'après les experts technologues et ingénieurs contactés, le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance devraient être réalisés au Jour 1 de la remise de l'immeuble par l'entrepreneur, afin de mieux ventiler les coûts afférents pour les copropriétaires. Lorsqu'une copropriété dispose d'un petit budget de fonctionnement dès le départ, le simple fait d'attendre pour réaliser ces deux documents engendre une accumulation de retard et le fonds de prévoyance devient alors aléatoire.

En somme, il est nécessaire d'effectuer un suivi régulier du carnet d'entretien. Pour information, la création du carnet d'entretien d'un immeuble détenu en copropriété divise, son suivi et sa révision régulière doivent être confiés aux professionnels du bâtiment.

Analyse Nous avons échangé avec quatre firmes de technologues professionnels et d'ingénieurs-conseils qui offrent des services d'expertises techniques dans le domaine de la gestion immobilière. La plupart proposent une étude exhaustive et intégrée, incluant un rapport d'état de l'immeuble, une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien (en dernier lieu). Nos discussions ont également permis d'établir que le délai de révision optimal est de cinq ans; nous utilisons donc ce délai comme hypothèse sous-jacente dans les calculs présentés. Notons que cet élément sera couvert plus en détail au point suivant (*Délai optimal de réalisation*).

En ce qui concerne la réalisation de l'inspection du bâtiment et l'établissement du carnet d'entretien, plusieurs variables de coût entrent en ligne de compte :

- Taille du bâtiment (nombre d'unités);
- Architecture (nombre de façades);
- Complexité des composantes (stationnement, comble, piscine, ventilation, etc.);
- Existence d'un bâtiment annexe;
- Localisation du bâtiment par rapport aux bureaux de la firme d'inspection;
- Âge du bâtiment (dans une moindre mesure).

De plus, la durée d'inspection dépend surtout du sous-sol, du rez-de-chaussée et de la toiture, mais les étages supérieurs sont généralement équivalents.

Conclusion La réalisation du carnet d'entretien fait partie intégrante de l'étude de fonds de prévoyance. En effet, comme mentionné précédemment, nos discussions avec les intervenants ciblés ont démontré que la réalisation d'un carnet d'entretien est intégrée à l'étude de fonds de prévoyance (étude intégrée) dans la très grande majorité des cas. Dès lors, l'impact de l'application de cette mesure est évalué conjointement avec la mesure n° 2 ci-dessous.

Par ailleurs, selon les informations obtenues auprès des assureurs, l'établissement d'un carnet d'entretien permettrait de réaliser des économies pouvant aller jusqu'à 25 % sur les primes d'assurance, par rapport à l'assurance du syndicat. Auparavant, certains assureurs exigeaient le carnet d'entretien. Cette pratique a toutefois cessé en raison des difficultés d'application (changements fréquents de CA, administrateurs peu ou pas formés, manque d'entretien, etc.). Dorénavant, les assureurs demandent plutôt une annexe (questionnaire sur l'âge du chauffe-eau, de la toiture, etc.) pour conscientiser le client. À ce propos, les assureurs sondés soulèvent qu'un changement dans la loi serait plus efficace afin de faire évoluer les mentalités.

La figure 2 présente la méthodologie appliquée pour le calcul des économies potentielles de primes d'assurance de dommages.

Note : Il s'agit d'une mesure approximative (ordre de grandeur à titre informatif) qui inclut à la fois les assurances des syndicats et des particuliers propriétaires.

Figure 2 – Schématisation du calcul des économies potentielles de primes d'assurance de dommages



* Évolution des ratios sinistres/primes selon la catégorie (tableau 49),
Autorité des marchés financiers (2016) : <https://lautorite.qc.ca/fileadmin/lautorite/publications/organisation/rapports-annuels/autorite/amf-rapport-annuel-institutions-financieres-2016.pdf>

** Estimation sur la base de nos discussions avec les intervenants de l'industrie de l'assurance de biens

Conclusion globale : impact économique significatif (plus de 10 %)

Impact sur les frais de condo : modéré (de 1 à 10 %)

Impact sur les frais de condo mensuels : - 8 \$

Impact sur l'accession à la copropriété : faible (moins de 1 %)

Enjeu identifié : nombre de professionnels suffisant pour répondre à la demande

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Économies potentielles de primes d'assurance de dommages	24,2 M\$	294,4 M\$
* ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada	24,2 M\$	294,4 M\$

5.1.2 Étude de fonds de prévoyance

Mesure 2 : Que le promoteur et le syndicat de copropriétaires soient tenus de faire réaliser une étude estimant les sommes à verser au fonds de prévoyance, et ce, dans les trois ans de la publication de la déclaration de copropriété et tous les sept ans par la suite

Situation actuelle	Le rapport du Groupe de travail sur la copropriété piloté par l'APCHQ²⁹ dresse les constats suivants : – À peine un syndicat sur deux utilise un outil de planification (certificat d'état de l'immeuble, carnet d'entretien, étude de fonds de prévoyance) pour établir le montant du fonds de prévoyance; – Le recours à des cotisations spéciales est une approche fortement utilisée pour effectuer un rattrapage à court terme; – Malgré cette pratique, une vaste majorité des syndicats considèrent qu'une saine gestion impliquerait plutôt un rattrapage progressif; – On constate l'insuffisance des sommes accumulées dans les fonds de prévoyance. La loi prévoit que le syndicat doit mettre sur pied un fonds de prévoyance. Ce fonds est constitué des cotisations des copropriétaires, en prévision de réparations majeures ou de remplacement des parties communes; cela permet au syndicat de maintenir l'immeuble en bon état de réparation³⁰.
---------------------------	--

²⁹ Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, APCHQ, BAC, CORPIQ, FCIQ, OACIQ, RGCQ (28 février 2017).

³⁰ Source : <http://www.lacopropriete.info/lexique.html?lettre=F>

Comme les administrateurs ne sont généralement pas des spécialistes du bâtiment, les experts recommandent aux syndicats de faire appel à des cabinets spécialisés afin d'obtenir une évaluation du coût de remplacement des éléments communs et de leur durée de vie. Notons que le coût de remplacement est le coût de substitution qu'implique la construction d'un bâtiment d'une utilité équivalente à celle du bâtiment évalué. Le calcul du coût de substitution est basé sur l'utilisation de matériaux semblables, mais de conception contemporaine.

« 1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

1991, c. 64, a. 1071. »

Par ailleurs, cette étude de fonds de prévoyance devrait aussi prévoir toutes les recommandations utiles quant aux sommes à verser annuellement au fonds de prévoyance. De cette façon, le syndicat sera en mesure de faire face à ces dépenses importantes le temps venu, tout en s'assurant de percevoir les cotisations des copropriétaires et de les verser au fonds de prévoyance.

Le Code civil stipule, à titre indicatif seulement, que la contribution au fonds de prévoyance doit être d'au moins 5 % de la contribution aux charges communes des copropriétaires.

« 1072. 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 découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes 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. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

1991, c. 64, a. 1072. »

Notons qu'une étude de fonds de prévoyance permet d'établir des projections pour les 25 prochaines années; elle est principalement réalisée par des technologues professionnels, ingénieurs et/ou architectes.

Depuis une dizaine d'années, de nombreuses informations sont transmises aux copropriétaires par des organismes entourant le domaine de la copropriété (ex. : Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec), et l'on souhaite éviter le recours à des cotisations spéciales. Les copropriétaires sont donc plus sensibilisés qu'auparavant à la problématique du manque de fonds, mais, malgré cela, on observe une incompréhension généralisée sur ce qu'est le fonds de prévoyance.

Mesure proposée

« Que le promoteur et le syndicat de copropriétaires soient tenus de faire réaliser une étude estimant les sommes à verser au fonds de prévoyance, et ce, dans les trois ans de la publication de la déclaration de copropriété et tous les sept ans par la suite. »

Cette nouvelle mesure concerne autant le promoteur (immeuble à construire) que le syndicat (immeuble déjà construit).

La création et le maintien d'un fonds de prévoyance sont non seulement une obligation légale, mais ils sont au cœur même de la gestion de la copropriété. On saisit dès lors toute l'importance de faire appel à un professionnel de la gestion pour évaluer les sommes à y verser annuellement en vue de réparer ou de remplacer des parties communes et de faire face aux imprévus.

Analyse

Obligatoire dans la majorité des provinces canadiennes, l'établissement d'une EFP est nécessaire pour deux raisons :

- Il faut préserver les futurs acheteurs en ce qui concerne les coûts d'entretien des parties communes;
- En l'état actuel des choses, l'acheteur ne peut pas convenablement évaluer son risque financier.

De plus, certains intervenants consultés recommandent que le syndicat de copropriété de tout bâtiment de 10 ans et plus fasse réaliser une EFP.

Dès lors, la réalisation obligatoire d'une EFP viendrait augmenter les coûts en aval (hausse des frais de condo), mais réduirait l'impact économique sur les consommateurs en amont.

Tel que mentionné précédemment, la plupart des firmes de technologues professionnels et d'ingénieurs-conseils consultées réalisent une **étude intégrée** incluant un carnet d'entretien et une étude de fonds de prévoyance.

L'analyse du coût d'établissement d'une étude intégrée est ainsi présentée ci-dessous de manière globale pour les mesures nos 1 et 2.

5.1.3 Étude intégrée (carnet d'entretien et EFP)

Tel que mentionné précédemment, nos discussions avec les intervenants ont démontré que la réalisation d'un carnet d'entretien est intégrée à l'étude de fonds de prévoyance dans la très grande majorité des cas. L'impact de l'application de ces deux mesures est présenté de manière combinée ci-dessous.

Analyse Coût d'établissement

Selon nos échanges, le coût moyen par unité d'une étude intégrée varie en fonction de la complexité du bâtiment et décroît en fonction de la taille du projet.

Le tableau 16 ci-dessous présente les différents coûts d'établissement d'une étude intégrée par unité selon le type d'immeuble, sur la base des informations obtenues auprès des différentes firmes de technologues interrogées.

Tableau 16 – Coût moyen d'une étude intégrée par unité, selon le type d'immeuble

Gabarit d'immeuble	Coût moyen d'une étude intégrée par unité
1 à 4 unités	750 \$
5 à 20 unités	100 \$
21 à 99 unités	100 \$
100 unités et plus	65 \$

Délai optimal de réalisation

L'étude intégrée établit des prévisions à un horizon de 25 ans, mais elle devrait idéalement être révisée tous les 5 ans – voire au maximum tous les 10 ans – sur la base d'une estimation de la valeur assurée du bâtiment et financée mensuellement par les copropriétaires à même les charges communes. Dans le cas des bâtiments neufs, une firme a mentionné réaliser l'étude intégrée le plus souvent à 4 ans et 4 mois, soit avant la fin du plan de garantie (valable cinq ans).

Coût de la révision

La révision coûte en moyenne 75 % du coût initial étant donné que l'étude intégrée est refaite au complet et que l'inflation du coût des matériaux est prise en compte, mais en ayant déjà une connaissance de base du bâtiment. La révision de l'étude intégrée est importante considérant que ce document doit être évolutif, et non statique; cela aura beaucoup d'influence sur le coût des travaux.

Le tableau 17 ci-dessous présente les différents coûts de révision d'une étude intégrée par unité selon le type d'immeuble, sur la base des informations obtenues auprès des différentes firmes de technologues interrogées.

Tableau 17 – Coût moyen de la révision d'une étude intégrée par unité, selon le type d'immeuble

Gabarit d'immeuble	Coût moyen de la révision d'une étude intégrée par unité
1 à 4 unités	562,50 \$
5 à 20 unités	75 \$
21 à 99 unités	75 \$
100 unités et plus	48,75 \$

Montant des cotisations au fonds de prévoyance

Un meilleur encadrement législatif permettrait d'assurer un certain équilibre intergénérationnel. L'article 1072 – qui stipule une « contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance (...) d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes », NDLR – vient fausser les données et induit les gens en erreur.

Aussi, le fait d'arrimer le niveau du fonds de prévoyance aux charges communes porte à confusion, dans la mesure où les différences et les besoins entre les petites copropriétés (4 unités et moins) par rapport aux grandes copropriétés (100 unités et plus), et les copropriétés horizontales vs verticales, sont importantes. Pour la constitution du fonds de prévoyance, une approche pertinente pourrait être d'établir un pourcentage de la valeur de reconstruction, et non du budget d'exploitation, d'où l'importance de l'étude intégrée. Sur la base de nos échanges avec les technologues, on estime qu'une somme minimale de 0,5 % de la valeur de reconstruction devrait être déposée annuellement dans le fonds de prévoyance (contre une moyenne de 0,85 % pour le Canada). Notons que, de façon générale, plus le bâtiment est grand, moins l'investissement nécessaire par unité est élevé.

Assurances

Il faut savoir que le défaut d'entretien d'un immeuble peut avoir un effet négatif en matière d'assurance. La prime d'assurance du syndicat et la franchise exigée par l'assureur pourraient être plus élevées, et l'assureur pourrait même refuser de couvrir la copropriété. L'assureur pourrait également refuser de couvrir un dommage si celui-ci est lié à un manque d'entretien.

En ce qui concerne les assurances, on constate que la franchise augmente d'année en année. Il y a de moins en moins de joueurs prêts à assurer les grandes copropriétés (100 unités et plus). De plus, lorsque la valeur du bâtiment est supérieure à 50 M\$, les assureurs ont tendance à entrer en partenariat avec d'autres assureurs pour partager le risque.

D'après le Bureau d'assurance du Canada (BAC), bien que l'obligation de réalisation d'études intégrées n'ait pas d'impact immédiat sur les assureurs en termes d'économies d'assurance, il en serait tout autrement à plus long terme. En effet, la constitution d'un meilleur fonds de prévoyance permettrait d'avoir un meilleur entretien des bâtiments, et donc de diminuer leur sinistralité. Cette diminution des risques pour l'assureur pourrait avoir un impact positif sur l'admissibilité à être assuré. Lorsque les assureurs interviennent, cela se manifeste par des primes d'assurances accrues, des niveaux plus élevés de franchises et des limitations dans les garanties du risque (p. ex. : dégâts d'eau). Notons également que certains assureurs commencent à accorder des rabais (p. ex. : 10 %) aux copropriétés qui réalisent des études intégrées. De plus, une meilleure offre des assureurs sur le marché permettrait d'avoir plus de concurrence, et ainsi d'offrir des tarifs plus concurrentiels. En ce sens, nous avons évalué à 25 % la réduction potentielle des primes d'assurance.

Nombre suffisant de professionnels

D'après les informations collectées, si cette mesure devenait obligatoire, le nombre de professionnels capables de répondre à la demande de réalisation d'une étude intégrée serait suffisant. La même question s'était posée concernant le projet de loi 122 (vérification et entretien périodique des façades de tous les bâtiments assujettis de cinq étages hors-sol), et le marché s'était ajusté en conséquence. Pour ce faire, il faudrait échelonner la réforme sur plusieurs années et mettre en place un délai transitoire qui laisserait le temps aux professionnels d'adapter leur offre de service pour proposer l'étude intégrée. De plus, la réglementation devrait être calibrée en fonction de l'âge de la bâtisse et du risque, en accordant la priorité aux édifices les plus anciens. Par exemple, suite à l'entrée en vigueur de la loi découlant du projet de loi 122 (mars 2013), les propriétaires doivent obtenir un rapport de

vérification des façades au plus tard 10 ans après le début de la construction de leur immeuble. Ainsi, une première vague d'inspections a été effectuée pour les immeubles de plus de 45 ans, puis une deuxième pour ceux de 25 à 45 ans, une troisième pour ceux de 15 à 25 ans, et une quatrième pour ceux de plus de 10 ans. Un rapport de vérification des façades devra par la suite être réalisé tous les cinq ans.

La figure 3 présente la méthodologie pour le calcul de l'impact initial de l'application de la mesure obligeant la réalisation d'une étude intégrée pour les copropriétés qui n'en disposent pas encore.

Figure 3 – Schématisation du calcul de l'impact économique global initial de la mesure obligeant la réalisation d'une étude intégrée par unité



* Cf. Tableau 18 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

** À noter : notre hypothèse de calcul se base sur les conclusions décrites à la section 5.1.1 (mesure 1 : situation actuelle), à savoir que seulement 20 % des copropriétés québécoises disposent actuellement d'une stratégie d'entretien.

Plus précisément, le tableau 18 ci-dessous détaille la proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités.

Tableau 18 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

Gabarit d'immeuble	Proportion des types d'immeubles de copropriété dans le parc échantillonné	Nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation au Québec
1 à 4 unités	69 %	213 671
5 à 20 unités	24 %	73 688
21 à 99 unités	5 %	16 502
100 unités et plus	1 %	3 580
Total	100 %	307 441

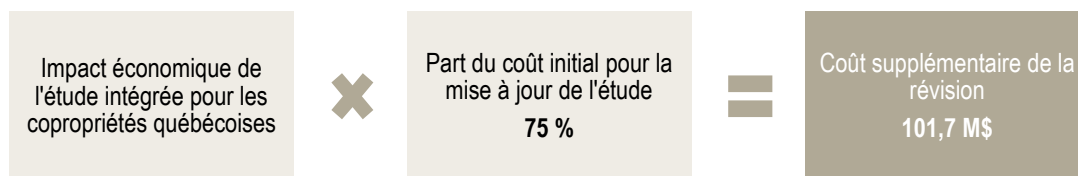
Ainsi, le tableau 19 suivant présente la moyenne pondérée du coût total d'une étude intégrée pour chaque type d'immeuble.

Tableau 19 – Coût total d'une étude intégrée selon le type d'immeuble

Gabarit d'immeuble	Nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation au Québec	Proportion d'immeubles ne détenant pas d'étude intégrée	Coût d'une étude intégrée par unité	Coût total d'une étude intégrée selon le type d'immeuble
1 à 4 unités	213 671	80 %	750 \$	128 202 500 \$
5 à 20 unités	73 688		100 \$	5 895 006 \$
21 à 99 unités	16 502		100 \$	1 320 185 \$
100 unités et plus	3 580		65 \$	186 174 \$
Total	307 441	80 %	-	135 603 866 \$

Par ailleurs, la révision de l'étude intégrée devrait être effectuée tous les 5 ans dans l'idéal, et coûte en moyenne 75 % du coût initial. La figure 4 présente la méthodologie appliquée en ce qui concerne le calcul du coût de révision.

Figure 4 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la révision de l'étude intégrée aux cinq ans



Conclusion **Conclusion globale (excluant mesures de transition) :** impact économique significatif (plus de 10 %)
Conclusion spécifique à l'industrie de la construction : faible (moins de 1 %)
Impact sur l'accession à la copropriété : faible³¹ (moins de 1 %)
Impact sur les frais de condo mensuels : 5 \$ (réalisation de l'étude intégrée) et 8 \$ (révision de l'étude intégrée)
Enjeu identifié : nombre de professionnels suffisant pour répondre à la demande

Impact économique global	Impact initial	Impact année 5	Impact année 10	Impact total 10 ans
Réalisation d'une étude intégrée (pour les copropriétés existantes)	135,6 M\$	–	–	135,6 M\$
Révision de l'étude intégrée	–	112,3 M\$	124,0 M\$	236,3 M\$

* Coût supplémentaire de la révision ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

En complément, il convient de souligner que nous n'avons pas été en mesure d'évaluer l'impact collatéral de ces mesures sur les coûts de réfection des bâtiments. Rappelons que la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance n'a pas de pouvoir coercitif envers les copropriétaires, mais uniquement un rôle préventif. Ainsi, il est difficile de se prononcer sur l'étendue des travaux à effectuer selon les différents cas de figure. Partons du principe que ces travaux auraient eu lieu malgré tout, et que la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance permettrait au mieux de les devancer.

5.2 Volet 2 : Protection des acheteurs

Description du secteur touché

Les mesures de protection envisagées touchent principalement les acheteurs de copropriétés neuves et les professionnels de l'industrie, soit les promoteurs et entrepreneurs, ainsi que les architectes et les professionnels du génie du bâtiment. De plus, ces mesures peuvent affecter les propriétaires et acheteurs de copropriétés existantes dans la mesure où le manque d'information au moment de la construction peut impacter la gestion de l'immeuble dans le temps, et donc les acheteurs subséquents aux acheteurs initiaux.

Définition du problème

Selon plusieurs intervenants spécialisés consultés, les normes actuelles couvrant les copropriétés neuves ne protègent pas adéquatement les acheteurs de ce type d'actifs. Ce manque de lignes directrices claires limite dans certains cas

³¹ Impact faible sur la base d'un marché global annuel pour les constructions neuves de 2,6 G\$ et d'un impact annuel (initial) de 4,3 M\$, représentant moins de 0,2 % du marché (4,3 M\$/2,6 G\$).

les protections offertes aux acheteurs, mais aussi la capacité des syndicats de copropriété et des gestionnaires à remplir leur mandat pour le bénéfice des propriétaires.

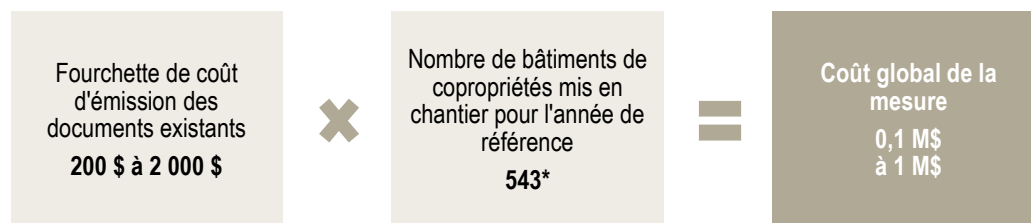
5.2.1 Plans et devis de l'immeuble

Mesure 4 : Que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir des architectes et ingénieurs les plans et devis de son immeuble

Situation actuelle	La législation actuelle ne permet pas au syndicat de copropriété de requérir les plans et devis de l'immeuble dont il est responsable, directement des professionnels en architecture et génie du bâtiment. Cette situation s'explique par le fait que le client de ces professionnels est l'entrepreneur en construction et non le syndicat appelé à gérer la copropriété. Il semblerait également que certains entrepreneurs se montrent réticents à partager ces documents avec les syndicats de copropriétaires, ce qui limite leur capacité à assumer pleinement leurs fonctions.
Mesure proposée	Dans ce contexte, il est actuellement évalué que le gouvernement permette l'obtention des plans et devis existants par les syndicats de copropriété.
Analyse	Nos discussions avec les intervenants de l'industrie et des spécialistes de la gestion de copropriétés ne permettent pas de relever de problématique notable quant à l'obtention des plans et devis par les syndicats de copropriété, en autant que ces derniers consentent à acquitter les frais d'émission des documents, qui sont évalués à quelques centaines de dollars. En effet, ces documents étant déjà disponibles au moment du dépôt des demandes de permis et pour les activités de construction, leur obtention ne semble pas être problématique. Nous notons toutefois les éléments suivants : – Le coût d'obtention de ces documents peut s'avérer très variable en fonction du type de bâtiment visé. Nos estimations du coût par bâtiment permettent de présenter : • Une fourchette variant de 40 \$ à 200 \$ pour des copies des documents existants fournis par l'entrepreneur (sur la base de 2 à 10 heures de travail pour une ressource); • Une fourchette variant de 200 \$ à 2 000 \$ pour l'émission de copies certifiées conformes par un architecte; • À noter que les professionnels consultés mentionnent que ces montants peuvent varier de façon importante dans le cas d'immeubles présentant un niveau de complexité élevée et que ces chiffres sont présentés à titre indicatif. – Une distinction importante a été soulevée au cours de nos discussions sur les types de plans (tels que présentés à la demande de permis vs tels que construits) réalisés dans le cadre de la construction d'un immeuble de copropriétés. Cette distinction est détaillée dans la section suivante.

La figure 5 présente la méthodologie appliquée au calcul de l'impact de l'application de la mesure rendant obligatoire l'émission par le promoteur, dans les cas de constructions neuves, des plans et devis à l'intention du syndicat de copropriété.

Figure 5 – Calcul de l'impact global estimatif de l'obligation de remettre les plans et devis existants aux syndicats de copropriété



*Sources : données SCHL pour 2016 et données foncières (Montréal, Laval, Longueuil, Québec).

Conclusion **Conclusion globale** : impact économique faible (moins de 1 %)
Impact sur les frais de condo : marginal
Impact sur les frais de condo mensuels : 0 \$
Impact sur l'accession à la propriété : marginal
Enjeu identifié : grande variabilité de l'impact défini en fonction du mode de transmission de l'information

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Remise des plans et devis existants aux syndicats de copropriété	0,1 M\$	1,2 M\$

5.3 Volet 4 : Assurances

Description du secteur touché

Le syndicat a un intérêt assurable dans les parties privatives et communes. Il est tenu par la loi de souscrire une assurance collective couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées par chaque copropriétaire à sa partie privative. Cette assurance doit couvrir les risques usuels, tels que le vol et l'incendie (art. 1073 C.c.Q.). L'assurance souscrite doit couvrir la valeur de reconstruction de l'immeuble. Le conseil d'administration, y compris l'administrateur provisoire, doit s'assurer que l'assurance couvre le coût de la reconstruction ainsi que plusieurs autres dépenses comme les taxes (TPS et TVQ), les frais de démolition et de déblaiement, et les mises aux normes. L'immeuble devrait être évalué tous les 3 à 5 ans par un professionnel, qui tiendra compte de ces critères; les frais sont alors assumés par le syndicat. Il faut aussi souligner que les administrateurs encourent une responsabilité personnelle si l'immeuble n'est pas suffisamment assuré. Enfin, même si le syndicat est tenu de souscrire une assurance collective, chaque copropriétaire doit aussi souscrire une assurance individuelle selon ce que prévoit la déclaration de copropriété.

Définition du problème

En copropriété, certains syndicats changent d'assureur chaque année pour obtenir le prix le plus bas et maintenir des charges moins élevées. En janvier 2015, le RGCQ a d'ailleurs révélé les résultats d'un sondage mené auprès de 700 syndicats de copropriété. Parmi les répondants, 55 % ont dit avoir changé d'assureur au cours des cinq dernières années à cause d'une augmentation substantielle des primes à payer, alors que 13 % d'entre eux ont dû faire face au refus d'un assureur de renouveler leur couverture.

À l'heure actuelle, le concept de copropriété n'est pas assez valorisé auprès des assureurs, qui se désengagent de plus en plus de ce marché. Cet état de fait devient alors problématique pour deux raisons :

- Il n'y a plus suffisamment de compétition entre les assureurs;
- Lorsque les assurés ont des problèmes, ils n'osent plus les déclarer.

De plus, le taux de roulement élevé au sein des conseils d'administration des copropriétés complique les choses. Dans certaines copropriétés, la composition des CA se renouvelle presque chaque année, et il y a des lacunes dans les informations transmises. Il arrive que les représentants du syndicat de copropriété n'aient pas connaissance de toutes

les informations et de tous les documents importants pour déterminer leurs besoins d'assurance ou pour effectuer une analyse du risque adéquate³².

5.3.1 Franchise « raisonnable »

Mesure 10 : Que les compagnies d'assurance soient obligées de fixer une franchise qui doit être « raisonnable »

Situation actuelle	Le BAC a souligné, lors des travaux du Groupe de travail sur la copropriété de 2011 ³³ , que les syndicats de copropriétaires sont aux prises, dans certains cas, avec des polices d'assurance qui prévoient des franchises jugées trop élevées. Cette situation influe sur le niveau de risque assumé par les copropriétaires. Il est donc envisagé d'introduire une règle visant à diminuer la franchise d'assurance applicable à un syndicat de copropriétaires en cas de sinistre.
Mesure proposée	À l'instar de l'Ontario, une règle permettant de contraindre les compagnies d'assurance à fixer la franchise affectant le contrat d'assurance de la copropriété à un niveau jugé « raisonnable » est actuellement envisagée.
Analyse	Nos travaux n'ont pas permis de définir de façon satisfaisante ce qui serait jugé comme « raisonnable ». Par exemple, un spécialiste de l'industrie a souligné le cas où une franchise fixée à 25 000 \$ a un impact financier potentiel très différent si elle s'applique à un immeuble de 30 logements <i>versus</i> un de 10 logements. De plus, les franchises varient généralement au sein d'un même contrat d'assurance pour refléter les risques encourus par l'assureur et maintenir une tarification accessible à la clientèle. En ce sens, la franchise touchant les réclamations liées à des dommages causés par l'eau est généralement nettement supérieure aux franchises touchant d'autres types d'événements couverts, car une proportion importante des dommages menant à une réclamation sont causés par l'eau (50 à 60 % des réclamations et environ 30 % des coûts d'indemnisation). Les discussions avec le BAC et les intervenants de l'industrie mettent en relief les risques perçus par les compagnies d'assurance. Dans certains cas, l'augmentation des réclamations, surtout en lien avec des dommages causés par l'eau, met une pression importante sur la tarification et le niveau de franchise devant être exigé. De plus, le niveau de franchise permet au syndicat de gérer les coûts en fonction de sa tolérance au risque. Le fait d'encadrer le niveau de franchise pourrait avoir un effet dissuasif sur les compagnies d'assurance et donc restreindre l'offre d'assurances accessible aux syndicats de copropriété. En effet, les assureurs présents dans le marché de l'assurance de copropriétés utilisent l'ajustement de la franchise comme mécanisme pour contrôler les coûts d'assurance et le risque. Les règles quant à l'entretien des copropriétés pourraient contribuer à atténuer cette pression et réduire les franchises offertes. En ce sens, en Ontario, où la surveillance des chantiers de construction est nettement plus serrée et où les normes de gestion des copropriétés sont mieux définies³⁴, la notion de « raisonnable » est mieux perçue en fonction des risques encourus par les compagnies d'assurance. De plus, nous avons pu définir que dans 94 % des cas, les franchises couvrant les assurances de copropriété sont d'un montant de 5 000 \$ ou moins, ce qui nous apparaît raisonnable. Les franchises supérieures à cette limite s'expliquent généralement par des problématiques majeures ou des réclamations trop fréquentes, par exemple dues à un entretien déficient, ce qui affecte le risque d'assurance. Le tableau 20 met en relation les franchises actuellement applicables aux syndicats et les primes d'assurance afin d'évaluer l'impact financier pour les copropriétés d'une réduction de la franchise. Les chiffres présentés sont tirés de nos analyses et discussions avec des compagnies d'assurance offrant des produits touchant les copropriétés.

³² Source : <http://www.chad.ca/fr/membres/pratique-professionnelle/industrie-enjeux-et-specialites/copropriete/503/les-multiples-enjeux-de-la-copropriete>

³³ *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Chambre des notaires du Québec (mars 2011).

³⁴ Site du gouvernement de l'Ontario (www.ontario.ca) & Legislative Assembly of Ontario, Bill 106, Protecting Condominium Owners Act, 2015.

Tableau 20 – Analyse de l'impact financier d'une réduction de la franchise applicable aux copropriétés

Nombre d'unités	Nombre d'étages	Valeur assurable	Franchise	Prime moyenne	Impact financier d'une réduction de la franchise
3	3	1 000 000 \$	1 000 \$	1 739 \$	73 \$
3	3	1 000 000 \$	2 500 \$	1 666 \$	
10	4	5 000 000 \$	1 000 \$	7 240 \$	354 \$
10	4	5 000 000 \$	2 500 \$	6 886 \$	
60	10	20 000 000 \$	5 000 \$	9 925 \$	903 \$
60	10	20 000 000 \$	10 000 \$	9 022 \$	

Conclusion La notion de « raisonnable » est très vague et ne permet pas d'encadrer adéquatement les pratiques de l'industrie de l'assurance de dommages, selon les intervenants consultés. De plus, les niveaux de franchise sont, dans la vaste majorité des cas, compris dans une fourchette pouvant être qualifiée de raisonnable. Un resserrement des règles en ce sens pourrait mener à une diminution de l'offre d'assurances, car ceci limiterait la capacité des assureurs et des syndicats de copropriété à gérer leurs risques. Il ne nous a par contre pas été possible de quantifier l'impact de la mesure sur l'industrie dans son ensemble, car l'impact global devrait faire l'objet d'une étude actuarielle incorporant les prévisions de réclamations pour l'ensemble des assureurs présents dans le marché de l'assurance de copropriétés. Nous avons tout de même été en mesure de définir que l'impact théorique sur les syndicats de copropriété ne présentant pas de problématique majeure est limité.

5.3.2 Valeur de reconstruction des immeubles

Mesure 11 : Que la valeur de reconstruction de l'immeuble soit établie à intervalles réguliers, au moins tous les cinq ans

Situation actuelle	Les contextes réglementaires et procéduraux actuels induisent qu'un nombre important de copropriétés québécoises sont sous-assurées. Les causes de cet état de fait sont, entre autres, le manque d'informations et de connaissances des gestionnaires de copropriétés, l'économie perçue d'une couverture d'assurance moins grande, la notion de valeur de reconstruction telle qu'actuellement définie par le C.c.Q. et la difficulté d'établir avec précision la valeur réelle de reconstruction des bâtis. Les conclusions des différents groupes de travail s'étant penchés sur la problématique soulèvent le risque financier important que cette situation peut représenter pour les propriétaires de copropriétés. Ces derniers recommandent que des correctifs soient donc apportés pour mieux refléter le coût réel de reconstruction des immeubles dans les couvertures d'assurance contractées par les syndicats de copropriété.
Mesure proposée	« Que la valeur de reconstruction de l'immeuble soit établie à intervalles réguliers, au moins tous les cinq ans ».
Analyse	Afin d'établir la valeur de reconstruction de l'immeuble, il est recommandé de faire appel à un évaluateur agréé. D'ailleurs, certaines déclarations de copropriété l'imposent et exigent même une réévaluation périodique dans le but d'éviter une insuffisance d'assurance. Notons que les technologues ont également la compétence pour définir la valeur de reconstruction, qui pourrait être partie intégrante du plan de gestion de l'actif (étude intégrée). Nos discussions avec des professionnels de l'évaluation en bâtiment ainsi que l'utilisation des données colligées par la SCHL nous ont permis d'établir les estimations présentées dans le tableau 21 :

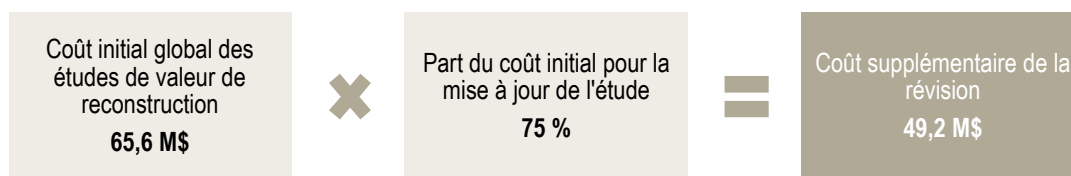
Tableau 21 – Coût de la mesure relative à l'évaluation des coûts de reconstruction

Type d'immeuble	Proportion des types d'immeubles dans le parc de copropriétés échantillonné	Nombre total d'immeubles au Québec	Prix moyen de l'évaluation	Coût global
1 à 4 unités	69 %	28 420	1 000 \$	28 480 440 \$
5 à 20 unités	24 %	9 906	2 000 \$	19 812 480 \$
21 à 99 unités	5 %	2 064	6 000 \$	12 382 800 \$
100 unités et plus	1 %	413	12 000 \$	4 953 120 \$
Total	100 %	41 276	-	65 628 840 \$

Le coût global estimatif mesure l'impact sur l'ensemble du parc de copropriétés, pour les syndicats de copropriété et les particuliers propriétaires.

Par ailleurs, la révision de l'étude de valeur de reconstruction devrait être effectuée tous les cinq ans dans l'idéal, et coûte en moyenne 75 % du coût initial, sur la base des hypothèses posées par les professionnels consultés. La figure 6 présente la méthodologie appliquée en ce qui concerne le calcul du coût de révision.

Figure 6 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la révision de l'étude aux cinq ans



Conclusion **Conclusion globale** : impact économique significatif (plus de 10 %)
Impact sur les frais de condo : modéré (de 1 à 10 %)
Impact sur les frais de condo mensuels : 5 \$
Impact sur l'accession à la copropriété : modéré (de 1 à 10 %)
Enjeu identifié : aucun

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans
Coût des évaluations	65,6 M\$	177,7 M\$*

* Coût supplémentaire de la révision réalisée aux cinq ans établi à 49,2 M\$, ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada

5.3.3 Assurance responsabilité civile pour les copropriétaires

Mesure 12 : Que chaque copropriétaire doive souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers

Situation actuelle	Le défaut de certains copropriétaires d'assurer leur responsabilité met à risque le patrimoine des autres copropriétaires et complique les réclamations d'assurance. Comme le stipule l'article de la ChAD³⁵, une situation de sous-assurance peut générer de sérieux conflits entre copropriétaires. De plus, les administrateurs du syndicat pourraient être tenus responsables d'une portion des coûts de reconstruction. Il est donc conseillé de proposer aux copropriétaires une protection en cas d'insuffisance d'assurance du syndicat des copropriétaires afin d'éviter qu'ils soient tenus responsables d'une quote-part du coût des travaux de reconstruction nécessaires pour remettre l'immeuble en état. En effet, on constate actuellement un transfert de responsabilités du syndicat vers les copropriétaires. Si rien n'est fait, cela aura un impact à long terme, et les primes d'assurance individuelles risquent d'augmenter.
Mesure proposée	« Que chaque copropriétaire doive souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. » Pour bien assurer les copropriétaires, les agents et les courtiers doivent prendre connaissance de certains documents : – La déclaration de copropriété : cela permet de déterminer le montant lié à la responsabilité civile du copropriétaire; – Le contrat d'assurance de la copropriété, et non simplement le certificat : cela permet de vérifier les franchises souscrites par le syndicat, ainsi que certaines limites de responsabilité; – Le règlement de la copropriété : cela fournit d'autres informations permettant d'harmoniser la couverture des copropriétaires avec celle de la copropriété. Même lorsque la documentation de la copropriété est accessible, les copropriétaires ne la lisent pas toujours. Et s'ils le font, ils n'en comprennent pas nécessairement toutes les implications, d'où l'importance de les expliquer aux assurés, notamment si : – La valeur de reconstruction du bâtiment n'a pas été déterminée par un évaluateur professionnel et qu'il y a un risque d'insuffisance d'assurance; – Le syndicat de copropriété décide d'opter pour une franchise élevée dans le but de réduire le montant de la prime. En cas de sinistre, ce sont donc souvent les copropriétaires qui devront payer la franchise ou l'insuffisance en fonction de leur quote-part de l'immeuble. Beaucoup de copropriétaires ne le découvrent qu'après le sinistre, lorsque le syndicat de copropriété leur impose une cotisation spéciale. Ces sommes sont parfois élevées et rarement prévues dans le budget du ménage.
Analyse	D'après le BAC, l'assurance responsabilité civile couvrant les copropriétaires est automatiquement incluse dans la police d'assurance habitation, avec un montant de base de 1 M\$. L'assurance habitation de base couvre tous les risques qui sont spécifiés dans le contrat (ex. : feu, vol, responsabilité civile, certains types de dégâts d'eau). L'assurance habitation « tous risques » protège quant à elle contre tous les risques, sauf ceux qui sont exclus. Cette situation nous a été confirmée par plusieurs compagnies d'assurance consultées, qui incluent le coût de l'assurance responsabilité à même le coût des autres protections offertes dans un produit de type « Copropriétaire occupant ». Il n'est donc pas possible de séparer le coût spécifique de la couverture responsabilité civile.

³⁵ Source : <http://docs.chad.ca/SiteCollectionDocuments/2015-06-chadpresse-juris-imp-assurer-valeur-neuf-copropriete.pdf>

Les critères d'assurabilité sont notamment les suivants :

- Recours par le passé;
- Casier judiciaire;
- Possession de chien dangereux.

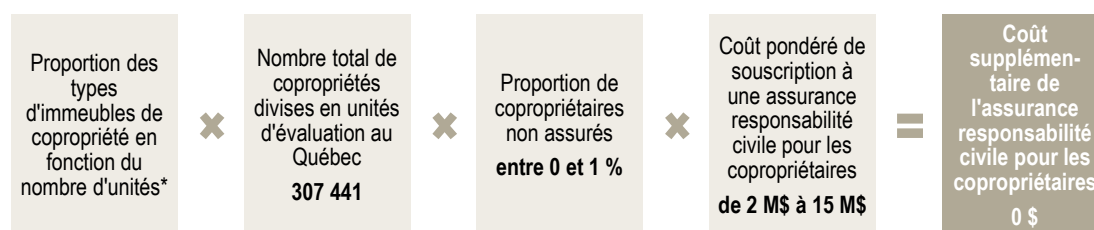
Notons que la prime est établie en fonction de la limite d'assurance que l'on souhaite acheter; ceci va généralement de 2 M\$ à 15 M\$ en termes de responsabilité civile. En ce qui concerne les principaux sinistres, les assureurs contactés ont mentionné avoir des pertes en bâtiment plutôt qu'en responsabilité civile.

Par ailleurs, les institutions financières exigent que chaque copropriétaire ayant une hypothèque ait une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, incluse dans le forfait couvrant les biens meubles. On peut donc en déduire qu'environ 99 % des copropriétaires sont déjà assurés en responsabilité civile et que l'impact économique de cette mesure sera quasiment nul.

La figure 7 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les administrateurs qui n'en disposent pas encore.

Note : 99 % des copropriétés sont déjà couvertes étant donné que l'assurance responsabilité civile couvrant les copropriétaires est automatiquement incluse dans la police d'assurance habitation.

Figure 7 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les copropriétaires



* Cf. Tableau 22 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

Plus précisément, le tableau 22 ci-dessous détaille la proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités.

Tableau 22 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

Gabarit d'immeuble	Proportion des types d'immeubles de copropriété dans le parc échantillonné	Nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation au Québec
1 à 4 unités	69 %	213 671
5 à 20 unités	24 %	73 688
21 à 99 unités	5 %	16 502
100 unités et plus	1 %	3 580
Total	100 %	307 441

Conclusion Conclusion globale : impact économique nul
Impact sur les frais de condo : aucun
Impact sur les frais de condo mensuels : 0 \$
Impact sur l'accession à la copropriété : aucun
Enjeu identifié : aucun

5.3.4 Assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée

Mesure 13 : Que le syndicat d'une copropriété doive souscrire une assurance couvrant la responsabilité de ses administrateurs envers les tiers et officiers d'assemblée

Situation actuelle	Selon le BAC, la responsabilité des administrateurs de copropriétés n'est parfois pas couverte étant donné qu'il n'existe aucune obligation légale de le faire. Or, les risques sont élevés; les administrateurs et les officiers d'assemblée sont souvent inexpérimentés et peu ou pas formés, surtout pour les copropriétés gérées par un de leurs membres. Afin de bien comprendre ce qu'est l'assurance de la responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants, communément appelée « D&O », de l'anglais « directors and officers », revenons brièvement sur le rôle et les responsabilités qui incombent aux administrateurs. D'après la ChAD³⁶, qu'ils soient élus ou nommés à un conseil d'administration, « les administrateurs sont d'abord et avant tout des fiduciaires, ce qui implique qu'ils doivent agir avec loyauté et diligence relativement aux biens dont la gestion leur est confiée, notamment les actifs de la société qu'ils représentent. Ils sont aussi, bien sûr, assujettis à une obligation d'honnêteté et ils doivent agir dans l'intérêt de l'entreprise en évitant, entre autres, de se placer en situation de conflit d'intérêts ». Compte tenu du risque réel que leur responsabilité personnelle soit engagée, les administrateurs et officiers d'assemblée ont donc tout intérêt à souscrire une assurance responsabilité pour se protéger. Comme c'est le cas dans de nombreux secteurs, les protections varient également d'un contrat à l'autre. Évidemment, aucune police d'assurance ne peut couvrir tous les risques auxquels les administrateurs et les officiers d'assemblée sont exposés, mais ceux-ci devraient veiller à ce que leur couverture soit la plus complète possible. En ce qui concerne le domaine de la copropriété, le Comité spécial sur l'assurance des copropriétés, mis en place par le conseil d'administration de la ChAD, écrivait en 2012 : « Les acquéreurs ne sont pas toujours au fait des obligations que sous-tend la copropriété, et ce, même après avoir notarié l'acquisition. Les administrateurs de syndicats, souvent bénévoles, n'ont pas un niveau élevé de compréhension des besoins d'assurance du syndicat ou des obligations qui leur incombent³⁷ ». Ce manque de compréhension et de connaissances représente l'un des plus importants enjeux pour les acteurs de l'industrie de l'assurance de dommages.
Mesure proposée	« Que le syndicat d'une copropriété doive souscrire une assurance couvrant la responsabilité de ses administrateurs envers les tiers et officiers d'assemblée. » Bien que non obligatoire légalement, la plupart des déclarations de copropriété imposent au syndicat de souscrire également une couverture pour les administrateurs. Distincte de l'assurance du syndicat de copropriété, mais tout aussi importante, cette assurance responsabilité des administrateurs devrait être proposée par le représentant en assurance de dommages. Certains intervenants consultés pensent que cette assurance devrait être obligatoire pour les administrateurs et officiers d'assemblée, les copropriétaires et les locataires. Notons que les officiers d'assemblée du conseil d'administration d'une copropriété sont également en pratique des administrateurs, et donc couverts selon la définition du terme « administrateur³⁸ » au contrat.

³⁶ Source : <http://www.chad.ca/fr/membres/pratique-professionnelle/industrie-enjeux-et-specialites/responsabilite/424/lassurance-de-la-responsabilite-civile-des-administrateurs-et-des-dirigeant>

³⁷ Sommaire : comité spécial assurance de la copropriété, Chambre de l'assurance de dommages, p. 3. – Source : <http://www.chad.ca/fr/membres/pratique-professionnelle/industrie-enjeux-et-specialites/copropriete/406/assurance-des-coproprietaires-et-leducation-des-assures>

³⁸ Définition : toute personne qui était, est ou devient un administrateur ou un dirigeant dûment élu ou désigné par vous et, en cas de décès, d'incapacité, de faillite ou de banqueroute, le représentant légal de cet administrateur ou de ce dirigeant.

Pour souscrire une assurance du syndicat des copropriétaires couvrant la reconstruction de l'édifice, la responsabilité civile dans les aires communes ou la responsabilité des administrateurs, le syndicat doit faire appel aux services d'un représentant ayant une certification en assurance des entreprises. Le professionnel doit alors porter l'un des titres suivants :

- Agent en assurance de dommages;
- Agent en assurance de dommages des entreprises;
- Courtier en assurance de dommages;
- Courtier en assurance de dommages des entreprises³⁹.

Analyse

Sur la base des informations collectées auprès des assureurs contactés, peu de poursuites sont dénombrées actuellement en ce qui a trait à la responsabilité civile des administrateurs et officiers d'assemblée, mais cela pourrait arriver plus fréquemment à l'avenir. En effet, il y a de plus en plus de copropriétés sur le marché et le vieillissement des bâtiments augmente le risque de poursuites envers les administrateurs en cas de défaut d'entretien. Ainsi, le fait que l'administrateur ou l'officier d'assemblée n'ait pas fait évaluer le bâtiment constitue une exclusion de l'assurance administrateurs et dirigeants, ce qui les oblige à procéder à une évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble aux 3 à 5 ans. Le jour où cette exclusion sera retirée de l'assurance, le problème de base du déficit d'entretien aura été résolu.

Les variables que l'assureur va considérer pour couvrir un administrateur sont les suivantes :

- Nombre d'unités (ex. : prime minimum de 75 \$ par unité pour un immeuble de 6 unités, d'une valeur de 1 M\$);
- Expérience sinistre;
- Montant d'assurance demandé;
- Franchise applicable.

Note : la prime est proportionnelle au nombre d'unités et au montant d'assurance.

En règle générale, les fautes commises par l'administration (erreurs et omissions des décisions prises par le CA – ex : mettre fin au contrat d'emploi d'un gestionnaire d'immeuble de façon abusive) ne sont pas couvertes ; cette exclusion s'explique en raison de risques trop importants. Autre exemple d'exclusion : l'acte volontaire de ne pas souscrire à une assurance ou de sous-assurer l'immeuble.

Selon les différents assureurs, il est difficile d'établir le portrait des biens que les administrateurs et les officiers d'assemblée ont à gérer et de dire s'ils sont sous-assurés. Toutefois, on estime que 90 % des administrateurs et dirigeants disposent d'une assurance responsabilité civile dans le domaine de la copropriété.

L'obligation de souscrire ou non une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et les officiers d'assemblée est fixée dans la déclaration de copropriété. Ce sont les plus petites copropriétés qui sont les plus à risque, étant donné que les administrateurs sont, la plupart du temps, bénévoles et peu ou pas formés.

En ce qui concerne la tarification de l'assurance responsabilité civile pour les administrateurs et les officiers d'assemblée, la prime annuelle est calculée en fonction du nombre d'unités et du montant d'assurance choisi (cf. tableau 23 ci-dessous) :

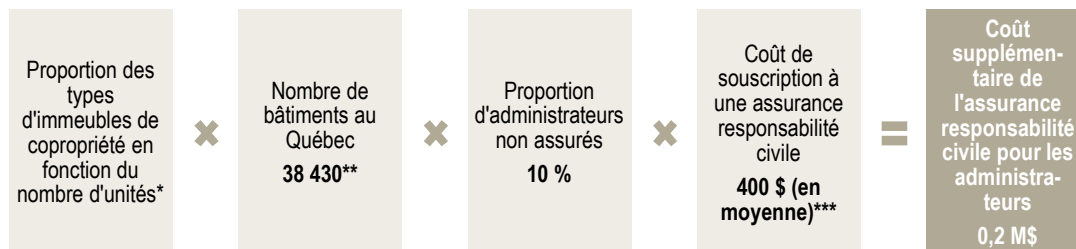
Tableau 23 – Tarification de l'assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée

Gabarit d'immeuble	Couverture 1 M\$		Couverture 2 M\$	
	Franchise	Prime annuelle	Franchise	Prime annuelle
1 à 4 unités	500 \$	130 \$	500 \$	152 \$
5 à 20 unités	500 \$	520 \$	500 \$	608 \$
21 à 99 unités	1 000 \$	504 \$	1 000 \$	590 \$
100 unités et plus	1 000 \$	1 260 \$	1 000 \$	1 474 \$

³⁹ Source : <http://www.lacopropriete.info/professionnels-copropriete/5-assureur.html>

La figure 8 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les administrateurs qui n'en disposent pas encore.

Figure 8 – Schématisation du calcul de la valeur monétaire de la souscription à une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment)



* Cf. Tableau 22 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

** Donnée établie en estimant qu'il y a en moyenne 8 unités d'évaluation par bâtiment au Québec (pour un total de 307 441 copropriétés divisées)

*** Cf. Tableau 25 – Coût moyen d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs (par bâtiment) selon le type d'immeuble

Le

tableau 24 ci-dessous présente le coût moyen d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment) selon le type d'immeuble, sur la base des informations obtenues auprès des différents assureurs interrogés.

Tableau 24 – Coût moyen d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment) selon le type d'immeuble

Gabarit d'immeuble	Coût moyen d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs et officiers d'assemblée (par bâtiment) – Couverture 1M\$
1 à 4 unités	102 \$
5 à 20 unités	240 \$
21 à 99 unités	307 \$
100 unités et plus	953 \$
Moyenne	400 \$

Conclusion **Conclusion globale** : impact économique faible (moins de 1 %)
Impact sur les frais de condo : faible (moins de 1 %)
Impact sur les frais de condo mensuels : 0 \$
Impact sur l'accession à la copropriété : aucun
Enjeu identifié : aucun

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans
Coût supplémentaire d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs	0,2 M\$	3 M\$

6. CONCLUSION

Nos travaux ont permis de quantifier les impacts des mesures proposées sur les particuliers. Toutefois, il ne nous a pas été possible de définir avec un degré de précision jugé acceptable l'impact de la mesure liée à la notion de franchise « raisonnable ».

Les mesures présentant l'impact le plus marqué sont, comme démontré, celles touchant la mise en place d'une obligation d'étudier les coûts d'entretien futurs des immeubles. En effet, une hausse des contributions au fonds de prévoyance risque inévitablement d'affecter les segments de milieu et bas de gamme du marché de la copropriété au Québec en réduisant l'accession à la propriété des clientèles de premiers acheteurs à revenus modestes. Néanmoins, l'analyse a démontré que les coûts d'une étude de fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien ne sont pas un motif justifiant d'en restreindre la promotion, voire l'obligation. Par ailleurs, la mesure touchant l'évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble présente également un impact notable. Malgré cela, suite à nos travaux incluant des discussions approfondies avec des experts du marché de la copropriété, notons que l'impact économique des mesures considérées est compensé par les gains en lien avec la réduction des risques liés au parc immobilier.

Les résultats sommaires de l'évaluation des impacts économiques sont présentés dans le tableau 25.

Tableau 25 – Sommaire des impacts économiques sur les particuliers

	Mesures n°s 1 et 2 Réalisation d'une étude intégrée (carnet d'entretien et EFP)		Mesure n° 4 Obtention des plans et devis des architectes et ingénieurs	Mesure n° 11 Établissement de la valeur de reconstruction	Mesure n° 13 Assurance responsabilité pour les administrateurs et officiers d'assemblée	Économies potentielles d'assurance (total avec économies potentielles d'assurance)
	Réalisation de l'étude intégrée	Révision de l'étude intégrée				
Impact total sur 10 ans sur les frais de copropriétés	135 603 866 \$	236 263 486 \$	1 189 140 \$	177 732 320 \$	2 988 594 \$	(294 390 960) \$
Total			553 777 405 \$			259 386 445 \$
Impact annuel moyen sur les frais de copropriétés	13 560 387 \$	23 626 349 \$	118 914 \$	17 773 232 \$	298 859 \$	(29 439 096) \$
Total			55 377 740 \$			25 938 644 \$
Impact annuel moyen par unité de copropriété	55 \$	96 \$	0 \$	58 \$	1 \$	(96) \$
Total			210 \$			115 \$
Impact mensuel moyen par unité de copropriété	5 \$	8 \$	0 \$	5 \$	0 \$	(8) \$
Total			18 \$			10 \$
Variation en pourcentage des mesures sur les frais moyens mensuels de copropriété (213 \$/mois)	2,16 %	3,76 %	0,02 %	2,26 %	0,04 %	(3,75) %
Total			8,2 %			4,5 %

GLOSSAIRE

ACQ	Association de la construction du Québec
APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
BAC	Bureau d'assurance du Canada
ChAD	Chambre de l'assurance de dommages
CORPIQ	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
ENM	Enquête nationale auprès des ménages
FCIQ	Fédération des chambres immobilières du Québec
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
OTPD	Ordre des technologues professionnels du Québec
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RGCQ	Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal