



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

Présentée au ministère de la Justice

23 octobre 2017

 Raymond Chabot
Grant Thornton
L'instinct de la croissance™

Justice
Québec 



Raymond Chabot Grant Thornton

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

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.

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 globales de ces modifications sur les entreprises des secteurs concernés.

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

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.....	7
1.1 Contexte	7
1.2 Mandat.....	7
1.3 Résultats sommaires	8
2. Méthodologie	10
3. Portrait du marché de la copropriété au Québec.....	13
3.1 Évolution de la copropriété au Québec.....	13
3.2 Principales caractéristiques des ménages habitant une copropriété.....	14
3.3 Répartition régionale des copropriétés	14
3.4 Principales caractéristiques des copropriétés.....	15
4. Portrait des principaux secteurs d'activité économiques touchés par les mesures envisagées.....	18
4.1 L'industrie de la construction	18
4.2 Les entreprises de gestion de copropriétés.....	21
4.3 Les entreprises de technologues professionnels.....	22
4.4 L'industrie de l'assurance de dommages (biens et habitation).....	23
5. Évaluation des impacts.....	26
5.1 Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles	26
5.1.1 Carnet d'entretien.....	27
5.1.2 Étude de fonds de prévoyance.....	28
5.1.3 Étude intégrée (carnet d'entretien et EFP).....	30
5.2 Volet 2 : Protection des acheteurs.....	33
5.2.1 Versement des acomptes.....	33
5.2.2 Plans et devis de l'immeuble.....	35
5.2.3 Plans et devis « finaux » de l'immeuble	36
5.2.4 Documents nécessaires à l'administration du syndicat.....	39
5.2.5 Délai d'expiration d'une garantie	40
5.2.6 Note d'information à destination des promettants-acheteurs	41
5.3 Volet 3 : Fonctionnement des copropriétés	42
5.3.1 Compétences des gestionnaires de copropriété	43
5.4 Volet 4 : Assurances.....	45
5.4.1 Franchise « raisonnable ».....	46

6. Conclusion.....	48
Annexe.....	49
Analyses complémentaires à la section 5.3.1.....	49
Glossaire.....	50

Figures

Figure 1 – Schématisation du calcul de l'impact économique initial de la mesure obligeant la réalisation d'une étude intégrée par unité	32
Figure 2 – Calcul de l'impact global estimatif de l'introduction d'un plan de garantie pour les immeubles ne faisant pas actuellement l'objet de la garantie obligatoire	34
Figure 3 – Calcul de l'impact global estimatif de l'obligation de remettre les plans et devis existants aux syndicats de copropriété	36
Figure 4 – Calcul de l'impact global estimatif de la surveillance des chantiers sur les mises en construction d'immeuble de copropriété selon la mesure alternative proposée	39
Figure 5 – Calcul de l'impact estimatif de l'émission des informations touchées par la mesure	40
Figure 6 – Calcul de l'impact estimatif de l'émission d'une note d'information.....	42
Figure 7 – Calcul de l'impact de la mise en place de règles régissant la pratique professionnelle.....	44

Tableaux

Tableau 1 – Sommaire des impacts économiques globaux.....	9
Tableau 2 – Barèmes de référence de calcul des impacts économiques.....	12
Tableau 3 – Inventaire des immeubles portés aux rôles d'évaluation pour les exercices financiers 2006 et 2016.....	14
Tableau 4 – Portrait 2016 des cinq villes les plus peuplées du Québec.....	15
Tableau 5 – Aperçu général du parc immobilier en copropriété dans les villes de Montréal, Laval, Longueuil et Québec.....	16
Tableau 6 – Moyenne pondérée de l'année de construction des bâtiments au Québec.....	16
Tableau 7 – Mises en chantier par taille d'immeuble, SCHL, enquête sur les mises en chantier (MEC) (janvier à décembre 2016).....	17
Tableau 8 – Prévisions des dépenses d'immobilisations en construction en 2016 (en millions de \$ courants).....	18
Tableau 9 – Indicateurs de l'industrie assujettie en 2016.....	19
Tableau 10 – Nombre de logements mis en chantier selon le genre en 2016.....	20
Tableau 11 – Nombre de logements mis en chantier par région en 2016.....	21
Tableau 12 – Indicateurs de l'industrie.....	24
Tableau 13 – Nombre d'assureurs et parts de marché en fonction des primes directes souscrites au Québec en 2016.....	24
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.....	25
Tableau 15 – Primes directes gagnées selon la catégorie en 2016.....	25
Tableau 16 – Coût moyen d'une étude intégrée par unité, selon le type d'immeuble.....	30
Tableau 17 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités.....	31
Tableau 18 – Coût total d'une étude intégrée selon le type d'immeuble.....	31
Tableau 19 – Coût total d'une étude intégrée pour les copropriétés neuves.....	32
Tableau 20 – Coûts liés à la surveillance de chantier pour émettre des plans « tels que construits ».....	37
Tableau 21 – Tableau comparatif : mesure de surveillance alternative.....	38
Tableau 22 – Analyse de l'impact financier d'une réduction de la franchise applicable aux copropriétés.....	47
Tableau 23 – Sommaire des impacts économiques globaux sur les entreprises.....	48

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. Cela 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 entreprises, telles que promoteurs-constructeurs, entreprises de gestion et compagnies d'assurance.

1.2 Mandat

Afin de le secondar, 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 pour les entreprises.

Dans ce rapport, les mesures qui touchent les entreprises (promoteurs-constructeurs, entreprises de gestion et compagnies d'assurance) sont couvertes. Ainsi, les mesures devant faire l'objet d'une analyse d'impact réglementaire 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 les acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur pour l'achat d'une fraction de copropriété soient protégés soit par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans le compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement;
4.	Que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir des architectes et ingénieurs les plans et devis de son immeuble;
5.	Que le promoteur fournisse au syndicat des plans et devis « finaux » de l'immeuble construit, ou qu'il lui fournisse des plans et devis indiquant (par exemple en les annotant) les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;
6.	Que le promoteur soit obligé de fournir au syndicat certains documents;
7.	Que le délai d'expiration d'une garantie relative aux parties communes d'un immeuble ne puisse commencer à courir avant la tenue de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration ni avant que certains documents et renseignements n'aient été fournis au syndicat par le promoteur;
8.	Que la note d'information actuellement prévue au Code civil soit remise à tous les promettants-acheteurs, peu importe le nombre de fractions de la copropriété, et que le gouvernement puisse en prescrire le contenu par règlement (notamment pour prévoir les normes applicables à la description de la superficie des unités mises en vente).
Volet 3 : Fonctionnement des copropriétés	
9.	Que le gérant, lorsqu'il n'est pas un des copropriétaires, doive être membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement ou avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Si la gérance est confiée à une personne morale, une société ou une fiducie, cette condition s'impose alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gérance.
Volet 4 : Assurances	
10.	Que les compagnies d'assurance soient obligées de fixer une franchise qui doit être « raisonnable »;

Dans ce contexte, l'analyse d'impact réglementaire cerne tout d'abord la nature du problème, en fonction des perspectives des entreprises, 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 des 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 dix ans, sont présentés du point de vue des entreprises constituant le marché de la copropriété.

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

Tableau 1 – Sommaire des impacts économiques globaux

	Impact année 1	Impact total 10 ans	Référence
Préservation à long terme des immeubles			
Réalisation d'une étude intégrée pour les constructions neuves	4,3 M\$	46,8 M\$	Section 5.1.3
Protection des acheteurs			
Versement des acomptes	3,3 M\$	35,7 M\$	Section 5.2.1
Plans et devis de l'immeuble	0,1 M\$	1,2 M\$	Section 5.2.2
Plans et devis « finaux »	6,9 M\$	75,2 M\$	Section 5.2.3
Documents nécessaires à l'administration du syndicat	0,13 M\$	1,4 M\$	Section 5.2.4
Délai d'expiration d'une garantie	Non défini	Non défini	Section 5.2.5
Note d'information pour acheteurs	0,1 M\$	1 M\$	Section 5.2.6
Fonctionnement des copropriétés			
Compétences des gestionnaires de copropriétés	0,1 M\$	1 M\$	Section 5.3.1
Assurances			
Notion de franchise « raisonnable »	Non défini	Non défini	Section 5.4.1

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, comme 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 entreprises repose sur des hypothèses élaborées par Raymond Chabot Grant Thornton, 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 entreprises a été effectuée distinctement pour chacune des mesures.

Les activités en vue de répondre aux objectifs du 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;
- Étalonnage 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 évoluant 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, 2016 785 M\$ *	Coût d'acquisition total des copropriétés neuves au Québec, 2016 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 entreprises du secteur touché 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 au Québec 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 divisée³. Le terme « logement en condominium », relatif à la copropriété divisée, désigne un logement privé qui fait partie d'un ensemble de logements en condominium (copropriété divisée). 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 conjointe⁴.

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 2016⁵, 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 Canada⁶, 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 divisée), on peut en déduire que cela équivaut à 707 114 habitants, soit 8,5 % de la population québécoise totale.

³ Source : <http://www.lacopropriete.info/la-copropriete.html>.

⁴ Source : http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/99-014-x2011003_1-fra.cfm.

⁵ ÉVAstat 2016 Statistiques annuelles sur l'évaluation foncière municipale au Québec, MAMOT (avril 2016).

⁶ 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\$ ⁷	28 500	560 400	81 200	1 069 900
Valeur uniformisée en %	5,1	100	7,6	100
Nombre d'unités d'évaluation ⁸	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_foncieres/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 auprès des ménages (ENM) de 2011⁹, dans l'ensemble, la copropriété est plus populaire chez les ménages de moins de 35 ans, ainsi que chez ceux dont le principal soutien¹⁰ 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-dessous, 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 %.

⁷ Valeur uniformisée en G\$ dans le document ÉVAstat 2016.

⁸ 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.

⁹ Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011, Statistique Canada (2013).

¹⁰ Note : le principal soutien du ménage est la personne de 55 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 ¹¹
Valeur des copropriétés divisées en M\$	38 318	7 623	5 305	2 364	2 859	81 200 ¹²
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 900¹³
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_foncieres/reenseignements_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 récentes 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 premier 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)¹⁴.

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.

¹¹ Source : http://www.bdso.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213_afich_tabl.page_tabl?p_iden_tran=REPERYWLM955914921198593047i,&p_lang=1&p_m_o=ISQ&p_id_ss_domn=986&p_id_raprt=695.

¹² Valeur uniformisée en G\$ dans le document ÉVAstat 2016.

¹³ *Idem*.

¹⁴ 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 comme étant 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 % des locataires.

Bien que la copropriété soit de plus en plus populaire, notons que ce mode d'habitation semble être 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 Québec¹⁵	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.

* 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 en moyenne 198 \$ par mois. Ce résultat grimpe à 234 \$ sur l'île de Montréal et varie entre 124 \$ et 167 \$ dans les

¹⁵ Données globales SCHL pour l'exercice financier 2016.

autres secteurs de la région montréalaise. Les RMR de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke affichent quant à elles des frais de copropriété mensuels moyens respectifs de 195 \$, de 176 \$ et de 152 \$ »¹⁶.

Enfin, le tableau 7 ci-dessous présente le nombre de mises en chantier de copropriétés par taille d'immeuble en 2016, selon les données de la SCHL. Notons que la proportion d'immeubles de 10 unités et moins s'élève à 72,6 %.

Tableau 7 – Mises en chantier par taille d'immeuble, SCHL, enquête sur les mises en chantier (MEC) (janvier à décembre 2016)

Taille des immeubles	Type de logements				Total	
	En rangée		Appartements		Logements mis en chantier	Nombre d'immeubles
	Logements mis en chantier	Nombre d'immeubles	Logements mis en chantier	Nombre d'immeubles		
2 logements	-	-	18	9	18	9
3 logements	42	14	231	77	273	91
4 logements	88	22	344	86	432	108
5 logements	20	4	120	24	140	28
6 logements	60	10	486	81	546	91
7 logements	21	3	56	8	77	11
8 logements	24	3	272	34	296	37
9 logements	54	6	45	5	99	11
10 logements	30	3	50	5	80	8
11 logements	-	-	22	2	22	2
12 logements	-	-	432	36	432	36
14 logements	14	1	98	7	112	8
15 logements	-	-	75	5	75	5
16 logements	-	-	240	15	240	15
17 logements	-	-	34	2	34	2
18 logements	36	2	36	2	72	4
21 logements	-	-	42	2	42	2
22 logements	-	-	88	4	88	4
23 logements	-	-	23	1	23	1
24 logements	-	-	168	7	168	7
27 logements	-	-	27	1	27	1
28 logements	-	-	56	2	56	2
30 logements	-	-	30	1	30	1
31-49 logements	-	-	1 020	25	1 020	25
50-99 logements	-	-	1 263	18	1 263	18
100-200 logements	-	-	1 879	13	1 879	13
200+ logements	-	-	694	3	694	3
Total Québec	389	68	7 849	475	8 238	543

¹⁶ *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;

■ Résidentiel¹⁷.

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 distributeurs¹⁸.

Le tableau 9 ci-dessous présente les principaux indicateurs économiques de l'industrie de la construction pour 2016¹⁹.

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.

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).

¹⁷ *Rapport annuel de gestion 2016*, Commission de la construction du Québec (2017).

¹⁸ 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

¹⁹ *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).

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, et 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 l'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 Québec²⁰, la plupart des copropriétés sont en autogestion au Québec (76 %), contre 15 % qui sont administrées par une société de gestion professionnelle 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 ;
- 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 professionnelle, 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.

²⁰ Sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec, RGCQ, FCIQ, APCHQ (2015).

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 spécifications²¹.

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.

En tant que responsable de la réalisation, il est le relais obligatoire entre la recherche et le développement et leurs applications sur le terrain²².

Nombre de professionnels

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

²¹ Source : <https://www.opq.gouv.qc.ca/ordres-professionnels/fichedescriptive/ordre/technologues-professionnels/>

²² Source : http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/Depliant-Leursrealisationsvousentourent_000.pdf

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 Québec²³, 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 : 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 marché²⁴ 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 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

²⁴ Les parts de marché sont exprimées en pourcentage du total des primes directes souscrites au Québec, non consolidées.

5. ÉVALUATION DES IMPACTS

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

- Volet 1 : Préservation à long terme des immeubles;
- Volet 2 : Protection des acheteurs;
- Volet 3 : Fonctionnement des copropriétés;
- Volet 4 : Assurances.

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 principalement 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 indivision²⁵.

« 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. 1039. »²⁶

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 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

²⁵ Source : <http://www.lacopropriete.info/la-copropriete/27-lentretien-du-batiment.html>.

²⁶ Source : <http://ccq.lexum.com/w/ccq/fr/#!fragment/art1039/KGhnc2g6KGNodW5rxIVhbsSHb3JUZXh0OmFydDEwMzkpLG5vdGVzUXVlcnk6Jycsc2Nyb2xsQ8Slxlo6lW7ErWXEi8SHxKXE8SpxKvEusS8aFPEkHRCxKISRUXFVvFOQ0UsdGFIOhRvYykp>.

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 ainsi éviter 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'assurances 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 être réalisés.

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 venir²⁷.

La première étape 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, seulement 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.

²⁷ 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 d'exploitation 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 intégrée qui inclut également une 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 présenté de manière combinée à la section 5.1.3 avec la mesure n° 2 qui concerne la réalisation d'une EFP.

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'APCHQ²⁸ dresse les constats suivants :

- À peine un syndicat sur deux utilise un outil de planification (certificat d'état de l'ensemble 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;

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

- Malgré cette pratique, une vaste majorité des syndicats considère 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 réparation²⁹.

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 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 ou architectes.

Depuis une dizaine d'années, de nombreuses informations sont transmises aux copropriétaires par des organismes entourant le domaine de la copropriété (p. 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 7 ans par la suite. »

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

²⁹ Source : <http://www.lacopropriete.info/lexique.html?lettre=F>.

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 n^{os} 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 \$

Plus précisément, le tableau 17 ci-dessous détaille la proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités.

Tableau 17 – 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 18 suivant présente la moyenne pondérée du coût total d'une étude intégrée pour chaque type d'immeuble.

Tableau 18 – 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 \$

Calcul des impacts spécifiques aux professionnels de l'industrie de la construction de copropriétés neuves

Nous présentons ici l'analyse des coûts spécifiques aux professionnels de l'industrie. Notez que, aux fins de notre analyse, nous avons conservé les proportions établies précédemment, à savoir la proportion d'immeubles en fonction de leur taille et la proportion de copropriétés n'ayant pas d'étude liée à l'entretien, car jugées représentatives.

Également, nous n'avons pas considéré d'impacts autres que l'impact initial, car la responsabilité d'une éventuelle mise à jour des études incomberait aux propriétaires et aux syndicats de copropriété.

La figure 1 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de l'évaluation de l'impact de la mesure obligeant la réalisation d'une étude intégrée par les promoteurs de projet de copropriétés, en fonction du nombre d'unités neuves écoulées sur le marché dans l'année de référence (2016).

Figure 1 – Schématisation du calcul de l'impact économique initial de la mesure obligeant la réalisation d'une étude intégrée par unité



* Cf. Tableau 17 – Proportion des types d'immeubles de copropriété en fonction du nombre d'unités

** Source : SCHL, rapport sur le marché de l'habitation, région du Québec, date de diffusion : premier trimestre 2017.

Plus précisément, le tableau 19 ci-dessous détaille la moyenne pondérée du coût total de réalisation d'une étude intégrée, uniquement pour les copropriétés neuves.

Tableau 19 – Coût total d'une étude intégrée pour les copropriétés neuves

Gabarit d'immeuble	Nombre de copropriétés divisées construites en 2016, en unités d'évaluation	Proportion d'immeubles ne détenant pas d'étude intégrée	Coût d'une étude intégrée par unité	Coût total d'une étude intégrée pour les copropriétés neuves
1 à 4 unités	6 730	80 %	750 \$	4 038 216 \$
5 à 20 unités	2 321		100 \$	185 685 \$
21 à 99 unités	520		100 \$	41 584 \$
100 unités et plus	113		65 \$	5 864 \$
Total	9 684	80 %	-	4 271 349 \$

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 : faible³⁰ (moins de 1 %)

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 constructions neuves	4,3 M\$	4,6 M\$	5,1 M\$	46,8 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

³⁰ 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\$).

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'actif. Ce manque de ligne directrice claire limite dans certains cas les protections offertes aux acheteurs, mais aussi la capacité des syndicats de copropriété et des gestionnaires à remplir leurs mandats au bénéfice des propriétaires.

5.2.1 Versement des acomptes

Mesure 3 : Que les acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur pour l'achat d'une fraction de copropriété soient protégés, soit par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans le compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement, ou le cas échéant, une combinaison de ces options.

Situation actuelle Les acomptes versés à un constructeur sont actuellement couverts par la garantie obligatoire prévue au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lorsque celle-ci s'applique (immeubles comptant au plus quatre parties privatives superposées), jusqu'à concurrence de 50 000 \$³¹.

Les immeubles n'étant pas couverts par le plan de garantie obligatoire peuvent faire l'objet d'un plan de garantie offert par divers organismes de l'industrie, tels que l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) ou l'Association de la construction du Québec (ACQ). Toutefois, cette garantie n'est pas obligatoire et les pratiques varient dans l'industrie, ce qui tend à induire en erreur certains acheteurs.

Mesure proposée Les acomptes versés à un promoteur ou un entrepreneur devraient faire l'objet d'une protection obligatoire protégeant les acheteurs contre un défaut éventuel, et ce, quelle que soit la nature de la copropriété.

Analyse Il nous a été possible d'évaluer les coûts liés aux plans de garantie traditionnels (non obligatoires) offerts par les organismes tels que l'ACQ et l'APCHQ. Nous utilisons donc cette information comme base de mesure, car l'analyse des coûts liés aux solutions de rechange proposées dans la mesure n'a pas permis d'établir une estimation jugée représentative.

³¹ Chapitre B 1-1, r.8, art. 13 : Les limites de la garantie.

Il apparaît que le maximum couvert par les régimes d'assurance disponibles est également de 50 000 \$, ce qui permet d'englober la vaste majorité des cas. En effet, les acomptes exigés par les promoteurs de copropriété se situent généralement entre 5 % et 10 % du prix de vente. Ces derniers peuvent plus rarement aller jusqu'à 15 % du prix de vente, en fonction entre autres du niveau d'engouement pour le projet. En ce sens, selon le prix moyen d'une copropriété³², le niveau d'acompte exigé se situe entre 13 500 \$ et 27 000 \$ par unité pour une proportion représentative des projets.

De plus, les frais afférents aux plans de garantie conventionnels sont estimés à 900 \$³³ par unité de logement pour les immeubles non assujettis à la garantie obligatoire. Il est important de considérer que, selon les intervenants de l'industrie, la proportion de copropriétés divisées comptant plus de quatre parties privatives superposées est limitée au regard du marché global québécois, ce type de construction étant essentiellement limité aux grands centres urbains de la province.

Il nous paraît raisonnable de conclure que les impacts de la mesure envisagée, à savoir d'assujettir les acomptes à une protection obligatoire, n'auraient pas un effet négatif significatif pour les entreprises de l'industrie ni pour les particuliers-acheteurs. Nos discussions avec les professionnels de l'industrie nous ont permis d'établir que ces coûts, en fonction de l'approche de protection choisie, seraient ultimement assumés par les acheteurs de copropriété et donc incorporés au prix d'achat.

En ce qui a trait à la protection offerte par le cautionnement, nos recherches n'ont pas permis de chiffrer d'impact additionnel lié à la protection des acomptes. Les cautionnements assurent aux acheteurs et clients que les projets soient livrés, indépendamment d'un défaut éventuel de la part de l'entrepreneur en construction. En ce sens, le cautionnement protège déjà en théorie les acomptes versés, car il garantit la livraison pour l'acheteur.

Finalement, nos analyses indiquent que le coût de la mesure de protection concernant le dépôt dans un compte en fidéicommissé serait marginal, car les acheteurs et les promoteurs recourent d'office aux services de notaires. En ce sens, le coût lié à l'utilisation du compte en fidéicommissé de ces professionnels serait incorporé à la tarification existante et vraisemblablement limité. De plus, dans l'éventualité où cette approche pose certains problèmes, par exemple si les fonds récoltés par les promoteurs permettent d'assurer le financement des projets de construction, d'autres options pourraient être alors privilégiées, la mesure prévue permettant le recours à d'autres approches ou une combinaison de solutions. Ceci permettrait de limiter un impact éventuel indu pour les promoteurs et les constructeurs.

La figure 2 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de l'impact de l'application de la mesure introduisant un plan de garantie afin d'assurer la protection des acomptes versés aux promoteurs dans le cas d'une construction neuve.

Figure 2 – Calcul de l'impact global estimatif de l'introduction d'un plan de garantie pour les immeubles ne faisant pas actuellement l'objet de la garantie obligatoire



* Source : SCHL, rapport sur le marché de l'habitation, région du Québec, date de diffusion : premier trimestre 2017.

** Données croisées : Immeubles de copropriété comptant cinq étages et plus, selon la compilation du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (janv. 2015) – Données extraites de l'analyse de la SCHL sur les impacts de la Loi 122 (déc. 2016).

³² 268 960 \$, selon Baromètre FCIQ du marché résidentiel, 1^{er} trimestre 2017 : *statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés*.

³³ Données obtenues de l'ACQ.

Conclusion **Conclusion globale** : impact économique modéré (de 1 à 10 %) **Impact sur l'accèsion à la propriété** : faible³⁴ (moins de 1 %) **Enjeux identifiés** : le manque de compétitivité du marché des garanties maintient le coût plus élevé, et la complexité à faire affaire avec le GCR a été soulevée par les professionnels de la construction.

Impact économique	Impact année 1	Impact par unité vendue	Impact total 10 ans*
Impact de l'introduction du plan de garantie	3,3 M\$	900 \$	35,7 M\$

* Ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

5.2.2 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 auprès 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 copropriétés.

Analyse Nos discussions avec les intervenants de l'industrie et des spécialistes de la gestion de copropriété ne permettent pas de relever de problématique notable quant à l'obtention des plans et devis par les syndicats de copropriétés, pourvu 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 (comme étant présenté à la demande de permis vs tel que construit) réalisés dans le cadre de la construction d'un immeuble de copropriété. Cette distinction est détaillée dans la section suivante.

La figure 3 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.

³⁴ 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 4,7 M\$, représentant moins de 0,2 % du marché (4,7 M\$/2,6 G\$).

Figure 3 – Calcul de l'impact global estimatif de l'obligation de remettre les plans et devis existants aux syndicats de copropriété



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

Conclusion **Conclusion globale** : impact économique faible (moins de 1 %)
Impact sur l'accèsion 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\$

5.2.3 Plans et devis « finaux » de l'immeuble

Mesure 5 : Que le promoteur fournisse au syndicat des plans et devis « finaux » de l'immeuble construit ou qu'il lui fournisse des plans et devis indiquant (par exemple en les annotant) les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine

Situation actuelle	On constate que de nombreux syndicats de copropriété ne peuvent pas obtenir les plans et devis qui représentent fidèlement le bâtiment tel que construit. Cette réalité ne permet pas, dans certains cas, d'établir le registre du syndicat avec précision et peut nuire à l'entretien de l'immeuble. Les raisons invoquées par les professionnels de l'industrie sont que cette mesure impliquerait une surveillance des chantiers presque constante par un professionnel autorisé (architecte et/ou ingénieur).
Mesure proposée	En lien avec les recommandations proposées par différents intervenants et organismes de protection des copropriétaires ³⁵ , il est actuellement envisagé d'inclure la remise de plans et devis finaux (ou tels que construits) aux documents devant être transmis aux syndicats de copropriété à la suite de la complétion des travaux.
Analyse	Nos discussions avec les intervenants touchés, entre autres avec des représentants de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), nous ont permis d'établir que les codes et règles de pratiques en vigueur ne sont pas clairs en ce qui a trait à la surveillance des chantiers. Une surveillance n'est pas actuellement requise selon le <i>Code du bâtiment</i> ou la <i>Loi sur les architectes du Québec</i> . L'OAQ travaille à émettre une ligne directrice pour la surveillance des chantiers de construction, qui recommanderait que le type de surveillance à appliquer soit défini en fonction du jugement professionnel de l'architecte et /ou ingénieur. En fonction de nos recherches et discussions, nous avons analysé cette problématique sur la base des deux hypothèses suivantes : - Que la surveillance des travaux soit permanente (on parlerait donc de surveillance « en résidence »). Ceci impliquerait que les « services aux chantiers » offerts par le/les professionnels (visites aux chantiers,

³⁵ Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, 7 nov. 2012.

- vérifications des dessins d'atelier et de la documentation, etc.) soient constants et permettrait l'émission de plans et devis « tels que construits »;
- Que la surveillance des travaux soit partielle. Ceci impliquerait que les inspections soient réalisées par un professionnel autorisé (architecte, ingénieur, technologue ou inspecteur municipal) selon un plan et à des étapes définies, en fonction de l'avancement des travaux. Cette approche permettrait l'émission de plans et devis « annotés » (au besoin) qui refléteraient fidèlement les modifications apportées en cours de construction.

Émission de plans et devis « tels que construits »

L'émission de plans et devis finaux exigerait, en cas de modification en cours de chantier (ce qui est très fréquent), la présence d'un/de professionnel(s), architecte et/ou ingénieur, chargé(s) de la surveillance de façon presque continue pendant la construction. Selon nos discussions avec des professionnels (architectes et ingénieurs), cette exigence impliquerait environ 15 à 25 heures de travail par semaine de construction pour la réalisation des visites de chantier, la vérification des documents et des dessins d'ateliers, ainsi que leurs modifications, en plus des heures de déplacement. Ceci occasionnerait d'importants coûts pour les entrepreneurs, qui seraient éventuellement transférés aux acheteurs et auraient potentiellement un impact négatif sur la capacité de ces derniers à accéder à la propriété.

Nos discussions et analyses nous ont permis d'établir que la réalisation des plans et devis « tels que construits » aurait un impact important dans le cas des plus petits projets de copropriété (jusqu'à 40 000 \$ par unité selon nos hypothèses) et affecterait principalement les entreprises offrant ce type de produit. Le tableau 20 ci-dessous présente les coûts liés à la surveillance de chantier pour émettre des plans « tels que construits ».

Tableau 20 – Coûts liés à la surveillance de chantier pour émettre des plans « tels que construits »³⁶

Type de projet	6 unités	20 unités	100 unités
Délai normal de réalisation	12 à 30 semaines	20 à 40 semaines	30 à 60 semaines
Nombre d'heures de surveillance par semaine	30 à 40h ³⁷		
Coût de la surveillance par unité construite (en fonction d'un taux horaire de 200 \$ ³⁸)	12 000 \$ à 40 000 \$	6 000 \$ à 16 000 \$	1 800 \$ à 4 800 \$

Surveillance partielle et plans « annotés »

Selon nos discussions avec les professionnels de l'industrie de la construction et l'OAQ, la surveillance partielle à des étapes définies de l'avancement des travaux semble une des solutions possibles et applicables afin de garantir que les bâtis soient conformes aux plans et devis soumis à la demande de permis. Dans ce contexte, l'exemple de l'Ontario permet d'estimer les coûts associés à la mesure en comparant les frais d'obtention des permis de construction d'une province à l'autre. En effet, cette dernière exige que des inspections régulières et par étape soient réalisées en fonction du degré d'avancement des projets (surveillance partielle). Les frais sont alors intégrés aux coûts de tous les permis de construction et l'inspection est assurée par des professionnels représentant l'émetteur du permis. Ces inspections permettent de garantir que les ajustements sont apportés conformément aux normes et donc que les plans et devis soient annotés en conséquence.

Au Québec, la responsabilité de l'assurance qualité des travaux de construction incombe à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Par contre, les articles 132 à 139 de la Loi sur le bâtiment permettent à la RBQ de déléguer aux municipalités la surveillance et la conformité des travaux au Code de construction et aux plans et devis soumis. Ces dernières remplissent d'ailleurs déjà un rôle important lié à la sécurité et la conformité des bâtiments construits sur leurs territoires, par l'application de leurs règlements d'urbanisme.

³⁶ Les estimations présentées dans le présent tableau sont basées sur nos discussions avec des entrepreneurs en construction et les regroupements québécois de professionnels de l'industrie de la construction.

³⁷ Estimation du nombre d'heures requises (incluant les temps de déplacement), établit en fonction des entrevues ayant été effectuées avec des professionnels.

³⁸ Estimation du coût à l'heure d'un professionnel, établi en fonction des entrevues ayant été effectuées avec des professionnels. À noter que ces taux horaires sont très variables et sont généralement inclus dans une fourchette allant de 100 \$ à 300 \$/heure.

Hypothèses sous-jacentes au calcul des impacts :

- Les municipalités ont des niveaux de tarification variables. Aux fins d'analyse, nous avons donc considéré Montréal uniquement, que nous avons jugée représentative des coûts dans les principaux centres urbains où se construisent des copropriétés résidentielles;
- Les frais d'émission de permis étant calculés sur une base différente en Ontario (m² vs par tranche de 1 000 \$ de travaux), nous avons utilisé des données secondaires pour établir les frais (voir note 37 à la page suivante).

Le tableau 21 ci-dessous présente la comparaison entre le Québec (Montréal) et l'Ontario des coûts liés à une mesure de surveillance alternative.

Tableau 21 – Tableau comparatif : mesure de surveillance alternative

	Montréal	Ontario	Différence
Coût du permis de construction (par tranche de 1 000 \$ de travaux)	8,90 \$ ³⁹	12 \$ ⁴⁰	3,10 \$
Prix moyen d'une copropriété au Québec ⁴¹	268 960\$		-
Coût d'un permis de construire	2 394 \$	3 228 \$	834 \$

Conclusion Notre analyse définit le coût additionnel de la surveillance permettant d'émettre les plans et devis « annotés » à 834 \$ par unité type de copropriété, ce qui représente une majoration de 0,3 % par rapport au prix moyen d'une copropriété au Québec.

Par contre, notre analyse et nos discussions avec des professionnels nous ont permis de relever les enjeux suivants quant à cette option :

- Annoter les plans et devis implique une gestion des documents qui pourrait alourdir un processus déjà imparfait. En effet, le suivi des annotations ainsi que l'ordonnancement et la validation des plans induirait une complexité additionnelle pour les professionnels;
- Des frais additionnels sont à prévoir pour l'annotation des plans et devis par les professionnels. Étant donné la grande variabilité des situations nécessitant des annotations, il ne nous a pas été possible de définir une fourchette d'impact économique pour l'annotation par un professionnel;
- Les ressources et les compétences en bâtiment ne sont pas uniformes au sein des différentes municipalités québécoises et varient grandement en fonction de la taille de celles-ci. Par contre, notre étude du marché a permis de définir que les copropriétés sont majoritairement localisées dans les agglomérations de plus grandes importances, ce qui atténue l'impact potentiel lié à cet enjeu.

Nous présentons tout de même cette option dans notre analyse de l'impact de la mesure, car elle nous est apparue comme étant la plus réaliste et applicable en fonction de nos analyses et discussions avec les professionnels et les différents intervenants de l'industrie.

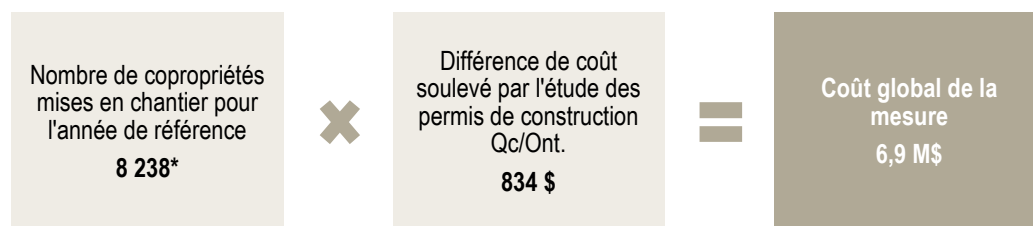
La figure 4 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de l'impact de la surveillance des chantiers de construction tel que défini sur la base de l'exemple de l'Ontario.

³⁹ Grille des tarifs 2017, Ville de Montréal, portail internet : <http://ville.montreal.qc.ca>.

⁴⁰ Données de la Régie du Bâtiment du Québec colligé par : Journal *Les Affaires*, « Les chantiers résidentiels mal surveillés », C. Hébert, janv. 2013; Journal *La Presse*, « Cher comme c'est pas permis », S. Grammond, avril 2014.

⁴¹ Baromètre FCIQ du marché résidentiel, 1^{er} trimestre 2017 : *statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés*.

Figure 4 – Calcul de l'impact global estimatif de la surveillance des chantiers sur les mises en construction d'immeuble de copropriété selon la mesure alternative proposée



* Source : Données SCHL pour 2016.

Conclusion globale : impact économique modéré (de 1 à 10 %)

Impact sur l'accèsion à la propriété : faible⁴² (moins de 1 %)

Enjeu identifié : Les frais liés aux plaintes pour toutes formes de vices et à l'exécution des jugements sont importants, quoique difficilement quantifiables pour l'ensemble du territoire. Ces derniers pourraient être diminués de façon significative par une surveillance accrue des chantiers, nécessaire à l'émission de plans et devis finaux.

	Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Les coûts estimatifs de la surveillance des chantiers		6,9 M\$	75,2 M\$

* Ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

5.2.4 Documents nécessaires à l'administration du syndicat

Mesure 6 : Que le promoteur soit tenu de fournir les documents et informations assurant au syndicat de copropriété la capacité de remplir son mandat en disposant d'information suffisante.

Situation actuelle	La réglementation actuelle n'uniformise pas les pratiques en matière de transfert d'informations du promoteur d'un projet de copropriétés neuves vers le syndicat de copropriété. Cette situation rend l'administration des copropriétés problématique dans certains cas, car les administrateurs ne disposent pas des informations permettant de prévoir et de faire effectuer convenablement les travaux d'entretien et de réparation requis.
Mesure proposée	Que le promoteur soit tenu de fournir un carnet d'entretien et une étude de fonds de prévoyance, les plans et devis permettant d'identifier avec certitude les éléments structurels et mécaniques de la copropriété, ainsi que toutes autres informations nécessaires à la gestion de la copropriété.
Analyse	Les ajustements envisagés sont quantifiés aux points 5.1.1, 5.1.2 et 5.2.3 de la présente étude. En complément des éléments inclus dans ces sections, nos discussions avec les professionnels de l'industrie de la construction permettent de conclure que d'uniformiser la pratique et de définir clairement les documents devant être remis n'affecterait pas indûment la compétitivité des entreprises du secteur, car ces dernières seraient toutes sur un pied d'égalité. De plus, les organismes de défense des droits et intérêts des copropriétaires, par exemple le RGCQ, ainsi que les administrateurs sondés soulignent les risques financiers importants liés au manque d'information sur les éléments structurels et mécaniques des bâtiments.
Conclusion	En excluant les coûts identifiés spécifiquement pour la réalisation du carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et les plans et devis finaux, les coûts d'émission d'un document d'information comprenant la liste des sous-traitants et les manuels d'instructions et d'opération des éléments mécaniques des immeubles sont jugés

⁴² 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 6,1 M\$, représentant 0,23 % du marché (6,1 M\$/2,6 G\$).

marginiaux (voir figure ci-dessous). En effet, les promoteurs et entrepreneurs disposent d'office de ces informations et pourraient les partager facilement avec les syndicats de copropriété, et la pratique est déjà relativement répandue dans l'industrie. Il nous a été mentionné qu'il pourrait être valable pour le législateur et ses représentants régissant l'industrie d'émettre un gabarit favorisant l'uniformisation de la pratique. Aussi, le risque financier lié au manque d'information pour assurer l'entretien des bâtiments est, selon les spécialistes consultés, nettement plus grand que le coût associé à la mesure, quoique difficilement quantifiable à un degré de certitude adéquat.

Pour soutenir notre estimation du coût de la mesure, nous avons considéré l'implication d'une ressource au taux horaire de 30 \$ (coûtant) pour une journée normale de travail de huit heures, sur la base de nos discussions avec des entrepreneurs en construction. Notons que les coûts liés à l'émission des documents et informations utiles tendent à diminuer avec le temps, à la suite de l'établissement d'un gabarit et de mécanismes et façons de faire permettant de répondre à cette exigence. Finalement, cette pratique est déjà bien présente dans l'industrie. Par contre, il nous a été impossible de quantifier la proportion d'entrepreneurs fournissant déjà les informations touchées par la mesure.

La figure 5 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de l'impact, pour les entrepreneurs en construction, de l'émission des documents et informations touchées par la mesure.

Figure 5 – Calcul de l'impact estimatif de l'émission des informations touchées par la mesure



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

Conclusion globale : impact économique faible (moins de 1 %)

Impact sur l'accession à la propriété : aucun

Enjeu identifié : aucun

	Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Les coûts de l'émission de la documentation		0,13 M\$	1,4 M\$

* Ajustés selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

5.2.5 Délai d'expiration d'une garantie

Mesure 7 : Que le délai d'expiration d'une garantie relative aux parties communes d'un immeuble ne puisse commencer à courir avant la tenue de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration ni avant que certains documents et renseignements n'aient été fournis au syndicat par le promoteur

Situation actuelle

L'administration provisoire d'un immeuble de copropriété intervient jusqu'au moment où le promoteur du projet ne détient plus 50 % des unités donnant droit de vote. Préalablement à cette étape, le promoteur est membre du syndicat et est donc en conflit d'intérêts dans les cas où le syndicat doit exercer un recours contre lui relativement aux parties communes d'un immeuble.

En pratique, l'application de la mesure aurait notamment pour effet de prolonger la garantie de certains éléments mécaniques de l'immeuble. Par exemple, si un ascenseur est garanti pour dix ans, ce délai de dix ans ne pourrait commencer à courir avant l'assemblée extraordinaire. Comme cette assemblée peut avoir lieu deux ans après la

mise en service de l'ascenseur, la garantie aurait alors une durée réelle de douze ans, le délai additionnel devant être assumé par le promoteur.

Mesure proposée Introduire une règle voulant que le délai d'expiration d'une garantie à laquelle est tenu le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes d'un immeuble détenu en copropriété soit effectif seulement à partir de l'assemblée extraordinaire prévue à l'article 1104 du Code civil (perte de contrôle du promoteur sur le syndicat et élection d'un nouveau conseil d'administration). La mesure inclurait également une obligation d'information, comme commenté au point 5.2.4 de la présente étude.

Analyse Nos analyses n'ont pas permis de quantifier un impact économique lié à cette mesure. En effet, les statistiques disponibles ne permettent pas d'identifier la proportion de projets ou de bâtiments de copropriété qui seraient sujets à cette mesure. Nous n'avons pas été en mesure de définir l'impact financier, pour les entrepreneurs, d'assurer l'intérim de la garantie afin de couvrir le délai soulevé.

Conclusion Les discussions intervenues avec les professionnels de l'industrie et leurs représentants (APCHQ, ACQ) permettent d'établir que, malgré le fait que dans certains cas la garantie serait effectivement prolongée sur certains éléments mécaniques, la modification des normes permettrait une meilleure uniformité et n'aurait qu'un impact limité sur les entrepreneurs en construction.

Conclusion globale : impact économique non défini

Impact sur l'accession à la propriété : aucun

Enjeu identifié : impossible de quantifier l'impact de la mesure avec certitude

5.2.6 Note d'information à destination des promettants-acheteurs

Mesure 8 : Que la note d'information actuellement prévue au Code civil soit remise à tous les promettants-acheteurs, peu importe le nombre de fractions de la copropriété, et que le gouvernement puisse en prescrire le contenu par règlement (notamment pour prévoir les normes applicables à la description de la superficie des unités mises en vente)

Situation actuelle Selon les articles 1787 et 1788 du Code civil, une note d'information doit être remise aux acheteurs lors de la signature du contrat préliminaire lorsque la vente porte notamment sur une fraction de copropriété divisée. Cette note d'information n'est obligatoirement remise que dans le cas d'un immeuble neuf de plus de dix unités d'habitation. Les informations nécessaires à un acheteur pour faire un achat éclairé sont pourtant les mêmes, peu importe la taille de l'immeuble. Les acheteurs d'une fraction de copropriété dans un immeuble neuf de moins de dix unités de logement sont donc désavantagés.

Mesure proposée Que la note d'information actuellement prévue au Code civil soit remise à tous les promettants-acheteurs, peu importe le nombre de fractions de la copropriété et que le gouvernement puisse par règlement en prescrire le contenu (notamment pour prévoir les normes applicables à la description de la superficie des unités mises en vente).

Analyse La note actuellement remise dans le cas de projets de construction de plus de dix unités d'habitation énonce les éléments suivants :

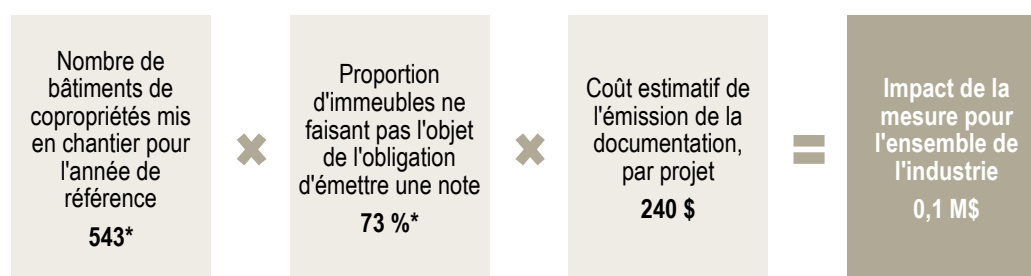
- Architectes et ingénieurs au projet;
- Constructeurs et promoteurs;
- Plan de l'ensemble du projet immobilier;
- Plan général de développement du projet (s'il y a lieu);
- Sommaire d'un devis descriptif;
- Budget prévisionnel;
- Détail des installations communes;
- Renseignements sur la gérance de l'immeuble;
- Toutes autres informations essentielles au bon fonctionnement de la copropriété.

En fonction de nos discussions avec les professionnels de l'industrie, il apparaît peu contraignant pour les promoteurs d'émettre une note dans le cadre de projets de plus petite envergure. Toutefois, les entreprises réalisant ces projets sont souvent plus petites, moins structurées et disposent de ressources financières et opérationnelles plus limitées. Afin de pallier ces contraintes, un guide clair détaillant la marche à suivre devrait être développé pour limiter les externalités liées à la mesure. Cette recommandation est reliée aux éléments soulevés au point 5.2.4 de la présente étude.

Conclusion Dans le contexte où les exigences additionnelles d'information se résument aux recommandations du rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec (mars 2011), à savoir d'informer les acheteurs sur les plans de garanties applicables et la nature de l'immeuble (neuf ou transformé), nous considérons l'impact économique d'une telle mesure comme étant très limité. En effet, il s'agit ici d'une information déjà existante et facile à intégrer à la note d'information pour les promoteurs de projets. Il nous semble donc raisonnable de conclure que l'exigence d'inclure cette information aurait un impact financier limité et très similaire à l'impact soulevé au point 5.2.4.

Nous reprenons dans la figure 6 les éléments présentés au point 5.2.4, à savoir la méthodologie appliquée pour le calcul de l'impact de l'émission des documents et informations déjà existants. Nous ajustons par contre le calcul en fonction de la proportion d'immeubles ne faisant pas déjà l'objet de l'obligation d'émission de la note d'information, à savoir les immeubles de copropriétés comptant dix unités et moins.

Figure 6 – Calcul de l'impact estimatif de l'émission d'une note d'information



* Source : données SCHL pour 2016.

Conclusion globale : impact économique faible (moins de 1 %)

Impact sur l'accès à la propriété : aucun

Enjeu identifié : aucun

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Coût global de l'obligation étendue d'émission de la note d'information	0,1 M\$	1 M\$

* Ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

5.3 Volet 3 : Fonctionnement des copropriétés

Définition du problème

Il n'existe actuellement pas de normes régissant les activités de gestion et d'administration des copropriétés québécoises. Cet état de fait induit une grande variabilité en matière de compétence et connaissance des gestionnaires de copropriétés. En conséquence, on constate d'importantes problématiques affectant par exemple l'entretien et le niveau d'assurance des bâtiments et des espaces communs composant ces derniers.

Description du secteur touché

Les particuliers propriétaires de copropriétés sont les premiers affectés par le manque de professionnalisme au sein des syndicats de copropriété. Nos discussions avec les professionnels de l'assurance de dommage permettent aussi de définir que l'industrie est également affectée par la situation dans l'optique où le manque de connaissances affecte les niveaux d'assurance établis par les administrateurs, et donc le risque lié au parc immobilier. Les impacts n'étant pas décelables rapidement, car ils affectent les propriétés sur le long terme ou en cas de sinistre, il est parfois difficile d'évaluer correctement les risques liés à cette situation. Dans ce contexte, nous lions cette mesure aux éléments discutés au point couvrant la valeur de reconstruction des immeubles.

5.3.1 Compétences des gestionnaires de copropriété

Mesure 9 : Que le ou les administrateurs ou gestionnaires, lorsqu'il(s) n'est (ne sont) pas copropriétaires, doive(nt) être membre(s) d'un ordre professionnel désigné par règlement ou avoir complété une formation reconnue par ce règlement. Si la gestion est confiée à une personne morale, une société ou une fiducie, cette obligation s'applique alors aux personnes physiques qui exercent, pour son compte, les fonctions d'administration.

Situation actuelle	Actuellement, la gestion de copropriété par des gestionnaires professionnels n'est pas encadrée. On constate une grande variabilité quant au niveau de connaissances et de professionnalisme des professionnels offrant un service de gestion des copropriétés en sous-traitance. On a également dénombré certains cas de fraudes au cours des dernières années. Cet état de fait tend à augmenter le risque pour les copropriétaires et les particuliers.
Mesure proposée	Sauf dans les cas où la gestion est assurée par un copropriétaire, que les gestionnaires soient membres d'un ordre professionnel régissant l'action de ses membres en termes de formation et d'éthique professionnelle. À défaut d'être membre d'un tel ordre, ou si le législateur ne juge pas utile d'imposer cette mesure, que les gestionnaires soient contraints de suivre une formation reconnue.
Analyse	<p>Nous avons segmenté l'étude des coûts liés à cette mesure en trois volets :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Analyse des coûts d'adhésion à un ordre professionnel (<i>selon le recensement 2015-2016 de l'Office des professions du Québec</i>) et coût des assurances en responsabilité professionnelle;2. Coût d'une formation complète offerte par un établissement reconnu. Nous avons utilisé la formation en gestion de copropriété offerte par l'UQAM (ESG) en partenariat avec le RGCQ comme base d'analyse, car jugée représentative;3. Recensement des coûts afférents à impartir la gestion de la copropriété à un fournisseur externe; <p>Notre méthodologie nous a permis de définir un impact économique pour les propriétaires avec un niveau de certitude acceptable (cf. Annexe) :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les frais d'adhésion annuels moyens des ordres professionnels sélectionnés s'élèvent à 991 \$ (taxes applicables incluses). En prenant en considération une police d'assurance couvrant la responsabilité professionnelle d'un coût moyen de 50 \$ par année, le coût total annuel s'établit à 1 041 \$.2. Le coût s'établit à 4 120 \$⁴³ pour la formation retenue. Cette formation compte quatre modules couvrant des éléments spécifiques aux problématiques juridiques, financières et techniques touchants la gestion d'une copropriété. De plus, notre hypothèse est qu'une formation similaire (formation continue) devrait être suivie tous les cinq ans par les professionnels. Son coût a donc été échelonné sur cinq ans dans nos calculs.3. Pour les besoins de notre étude et en fonction de notre analyse (cf. : voir l'annexe pour le détail des hypothèses sous-jacentes), nous considérons qu'un gestionnaire de copropriété professionnel doit gérer un minimum de 700 unités afin de rentabiliser sa pratique.

⁴³ Site ESG UQAM, <https://perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq/>.

Afin de représenter l'impact global, nous avons évalué les données présentées par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), conjointement avec le RGCQ et l'APCHQ, dans son « *Portrait actuel des frais de copropriété au Québec* », émis en juin 2016⁴⁴. Nous retenons ces données, car elles segmentent les immeubles de copropriétés par taille, et permettent l'extrapolation en fonction des proportions établies par notre étude du marché. Sur la base de cette méthodologie, nous avons estimé la proportion de copropriétés actuellement administrées par un gestionnaire professionnel à plus ou moins 11 %.

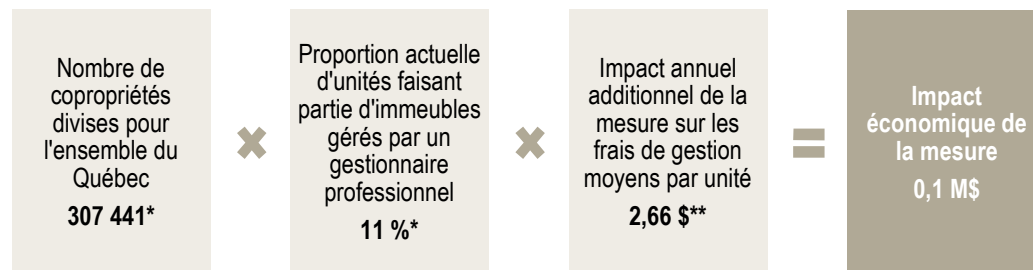
Cette estimation est jugée représentative, car comparable aux résultats du sondage réalisé par le RGCQ en janvier 2015⁴⁵, présentant une proportion globale de gestion professionnelle des copropriétés de 13 %, en fonction de l'échantillon sondé. Nous avons toutefois priorisé les données tirées du document de la FCIQ, car ces dernières détaillent les proportions de gestion professionnelle par taille de copropriété.

Conclusion Sur la base de nos discussions et des recommandations d'études antérieures, il est permis de conclure que d'encadrer la pratique professionnelle aurait un effet globalement positif. Nous appuyons cette conclusion sur le fait que ceci permettrait de réduire les risques liés à la pratique des professionnels de la gestion de copropriétés et uniformiserait le service rendu. De plus, nous avons pu définir, sur la base de nos calculs, que ceci aurait un impact économique marginal.

Par contre, il a été soulevé que la mesure pourrait affecter à la hausse la tarification actuelle et inciter certains syndicats à ne plus faire affaire avec des professionnels de la gestion, ce qui pourrait s'avérer contre-productif. Il serait donc important d'informer les particuliers quant aux risques inhérents à l'autogestion des copropriétés afin d'atténuer la perception négative pouvant provenir d'une augmentation de la tarification.

La figure 7 présente la méthodologie appliquée pour le calcul de l'impact, pour les professionnels de la gestion de copropriété.

Figure 7 – Calcul de l'impact de la mise en place de règles régissant la pratique professionnelle



* Source : Données SCHL pour l'exercice financier 2016 (proportions par taille) et sondage FCIQ/RGCQ/APCHQ, sept. 2015.

** Voir annexe (Analyses complémentaires).

Conclusion globale : impact économique faible (moins de 1 %)

Impact pour les professionnels : frais additionnels à couvrir et/ou imposer aux clients et obligation de formation

Impact économique	Impact année 1	Impact total 10 ans*
Coût global de la mise en place de règles régissant la pratique professionnelle	0,1 M\$	1 M\$

* Ajusté selon la cible d'inflation de la Banque du Canada.

⁴⁴ « *Mot de l'économiste : Portrait actuel des frais de copropriété au Québec* », Fédération des chambres immobilières du Québec, Juin 2016.

⁴⁵ « *Sondage : assurance en copropriété* », présenté par De Grandpré Joli-Cœur S.E.N.C.R.L., RGCQ et Dale Parizeau Morris Mackenzie, réalisé électroniquement entre le 7 janvier et le 25 janvier 2015.

5.4 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 trois à cinq 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 concurrence 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 adéquate⁴⁶.

⁴⁶ Source : <http://www.chad.ca/fr/membres/pratique-professionnelle/industrie-enjeux-et-specialites/copropriete/503/les-multiples-enjeux-de-la-copropriete>.

5.4.1 Franchise « raisonnable »

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

Situation actuelle	Le BAC a souligné, lors des travaux du Groupe de travail sur la copropriété de 2011 ⁴⁷ , 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	<p>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 versus 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).</p> <p>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 la franchise devant être exigé. De plus, le niveau de franchise permet au syndicat de gérer les coûts en fonction de sa tolérance au risque.</p> <p>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 copropriété 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 à réduire les franchises offertes. En ce sens, l'exemple de l'Ontario, où la surveillance des chantiers de construction est nettement plus serrée et les normes de gestion des copropriétés sont mieux définies⁴⁸, la notion de « raisonnable » est mieux perçue en fonction des risques encourus par les compagnies d'assurance.</p> <p>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 en raison d'un entretien déficient, ce qui influence le risque d'assurance.</p>

⁴⁷ Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, Chambre des notaires du Québec (mars 2011).

⁴⁸ Site du gouvernement de l'Ontario (www.ontario.ca) & Legislative assembly of Ontario, Bill 106, Protection Condominium Owners Act, 2015.

Le tableau 22 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.

Tableau 22 – 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 annuelle	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 dommage, 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'assurance, car ceci limiterait la capacité des assureurs et des syndicats de copropriétés 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 copropriétés ne présentant pas de problématique majeure est limité.

6. CONCLUSION

Nos travaux nous ont permis de quantifier les impacts des mesures proposées dans la majorité des cas. Toutefois, il ne nous a pas été possible de définir avec un degré de précision jugé acceptable les impacts des mesures liées aux délais d'expiration des garanties et à la notion de franchise « raisonnable ».

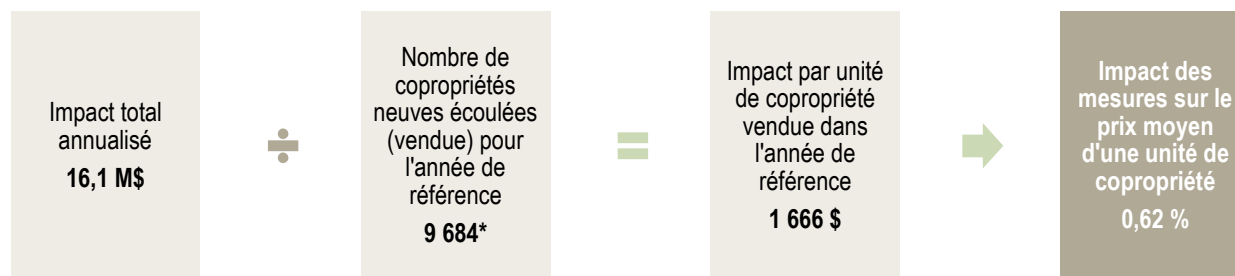
Nous avons par contre été en mesure de faire ressortir les impacts les plus significatifs. Les mesures présentant un impact le plus marqué sont, comme démontré, les mesures touchant l'implantation d'une obligation d'étudier les coûts d'entretien futurs des immeubles. Pour ces mesures impliquant l'intervention de spécialistes lors de la construction et au cours de la vie utile des bâtiments, l'impact économique est significatif. Les mesures touchant la protection des acheteurs présentent également un impact notable, lorsque considérées conjointement. Néanmoins, nous avons défini, à la suite de nos travaux incluant des discussions approfondies avec des experts du marché de la copropriété, que l'impact économique des mesures considérées est compensé par les gains liés à la réduction des risques afférents au parc immobilier. Le sommaire de l'évaluation des impacts économiques est présenté dans le tableau 23.

Tableau 23 – Sommaire des impacts économiques globaux

	Impact année 1	Impact total 10 ans
Mesures n ^{os} 1 et 2 - Réalisation d'une étude intégrée pour les constructions neuves	4,3 M\$	46,8 M\$
Mesure n ^o 3 - Protection des acomptes	3,3 M\$	35,7 M\$
Mesure n ^o 4 - Plans et devis existants	0,1 M\$	1,2 M\$
Mesure n ^o 5 - Plans et devis « finaux »	6,9 M\$	75,2 M\$
Mesure n ^o 6 - Documents et notes d'information	0,2 M\$	1,4 M\$
Mesure n ^o 8 - Compétence des gestionnaires de copropriété	0,1 M\$	1,0 M\$
Total	14,7 M\$	161,3 M\$

La figure suivante présente la méthodologie pour le calcul de l'impact potentiel des mesures sur le prix de vente des copropriétés.

Figure 11 – Schématisation du calcul de l'impact économique des mesures affectant le prix de vente d'une unité de copropriété



Notons que l'impact à la hausse de **0,62 %**, ou **1 666 \$ par unité vendue**, du prix de vente est considéré s'appliquer à l'ensemble des copropriétés neuves, vendues annuellement, soit **9 648 unités** pour l'ensemble du Québec.

ANNEXE

Analyses complémentaires à la section 5.3.1

Analyse du nombre d'unités de copropriété pouvant être administrées par un professionnel (ETP)					
	Hypothèse(s) de base	Hypothèse 1	1.1	Hypothèse 2	2.1
Niveau d'occupation lié à la gestion de copropriété	25 %				
Salaire d'un professionnel		75 000 \$		50 000 \$	
Salaire devant être couvert en fonction du niveau d'occupation		18 750 \$		12 500 \$	
Proportion du salaire dans le prix facturé aux clients		50 %	70 %	50 %	70 %
Montant devant être facturé par un professionnel		37 500 \$	26 786 \$	25 000 \$	17 857 \$
Prix cible*		25 \$	25 \$	25 \$	25 \$
Nombres d'unités devant être gérées par un professionnel		1 500	1 071	1 000	714

* Prix cible défini en fonction de nos discussions avec des professionnels de la gestion de copropriétés et d'informations publiques disponibles sur internet.

Analyse des coûts additionnels liés à la mesure	
Frais d'adhésion à un ordre professionnel	1 041 \$
Frais annuels de formation (4 120 \$/5 années)	824 \$
Frais additionnels par professionnel	1 865 \$
Nombres d'unités gérées par un professionnel (selon l'analyse RCGT)	700 unités
Frais additionnels par unité (annuel)	2,66 \$
Impact sur tarification existante*	0,9 %

* Sur la base d'un coût mensuel de 25 \$ par unité, soit 300 \$ par année et par unité sous gestion.

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