



# Étude de fonds de prévoyance

SDC de la Tour Notre-Dame, Révision 2

Préparé par :

Jonas Depatie, ing. M.Sc., Directeur - maintien d'actifs (Numéro de membre : 5034970)

# Table des matières

Lexique	p. 3
Lois et règlements	p. 4
Structure de l'étude	p. 5
Objet de l'étude	p. 6
Réserves et conditions	p. 7
Profil de la copropriété	p. 8
État de l'immeuble	p. 9
État général de l'immeuble	p. 9
Plan de maintien	p. 10
Travaux à anticiper dans les 5 prochaines années	p. 10
Recommandations financières	p. 14
Scénarios de contribution	p. 15
1. Pratique actuelle	p. 15
2. Scénario de mise à niveau avec renflouement	p. 16
Analyse comparative	p. 17

# Lexique

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

# Lois et règlements

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

# Structure de l'étude

L'étude est composée des documents suivants :

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

# Objet de l'étude

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

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

# Réserves et conditions

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

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

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

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

# Profil de la copropriété

Le bâtiment de 22 étages et 186 unités a été construit en 1974 et devait à la base avoir une vocation d'hôtel. Plusieurs systèmes, tels que les extracteurs d'air viciés des unités, le système de production d'eau chaude, etc. ont été construits selon ce contexte. Le bâtiment a par la suite été converti en tour d'habitation en gardant certains vestiges de cette première vocation.

## SDC de la Tour Notre-Dame, Révision 2

**Adresse du syndicat** 285, rue Laurier, Gatineau, Québec J8X 3W9

**Année de construction** 1974

**Nombre d'unités résidentielles** 186

**Nombre d'unités commerciales** 0

**Mois de début de l'année financière** Janvier

**Solde du fonds de prévoyance prévu à la fin de l'année financière en cours** 100 000 \$

**Contribution au fonds de prévoyance pendant l'année financière en cours** 110 000 \$

# État de l'immeuble

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

## État général de l'immeuble

La construction de l'immeuble a eu lieu en 1974. Lors de notre visite du 12 juillet 2021, nous avons observé un bâtiment qui présente un niveau d'usure avancé et des éléments en fin de vie utile. Le manque d'entretien est en partie en cause de cette dégradation précoce des éléments. Le bâtiment est fait de matériaux de bonne qualité avec une installation visuellement et généralement conforme malgré le changement de vocation du bâtiment à ces tout débuts.

Selon les informations obtenues, il semble y avoir une volonté des copropriétaires de mettre l'entretien de l'avant, par l'octroi de contrat d'entretien à des firmes spécialisées. Des éléments structuraux majeurs ont également débuté une cure de rajeunissement ou de remplacement complet. On parle entre autres du remplacement majeur de la dalle structurale de stationnement qui est en cour et le projet de remplacement du revêtement de maçonnerie qui en est à la phase des plans et devis.

La structure du bâtiment et l'enveloppe extérieure devront faire l'objet d'interventions majeures au cours des prochaines années. Les systèmes de toiture sont d'origine et nécessiteront un remplacement, les cages d'escaliers C et D nécessiteront un remplacement de la structure d'acier et du béton et le revêtement métallique des penthouses devra éventuellement être changé.

Dans les parties intérieures communes, les matériaux de finition devront éventuellement (moyen terme) être remplacés, mais il s'agit à priori d'esthétisme et donc pas une priorité considérant la situation générale du bâtiment.

À plus long terme, à compter de l'an 2035, des interventions inévitables et coûteuses sont à anticiper. Les plus notables concernent le remplacement des fenêtres et le calfeutrage des ouvertures et éventuellement un remplacement. L'ensemble des interventions sont présentées dans le plan de maintien de l'actif.

# Plan de maintien

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

## Travaux à anticiper dans les 5 prochaines années

<sup>1</sup> Coût actuel des travaux, avant taxes et sans inflation.

<sup>2</sup> Coût avec taxes et inflation annuelle à 3.62%.

\* Les taxes utilisées sont de 14.975%.

Échéance	Code Unifomat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2023	A3010	Dalle sur sol des garages	Réparation majeure	La surface d'enrobé bitumineux devra faire l'objet d'interventions, tels que le scellement de fissures et l'application d'un enduit de scellement en surface. Ces interventions sont essentielles à la préservation de l'intégrité de la dalle sous-jacente. L'application d'un enduit de scellement à base de bitume, d'acrylique ou d'époxy permet une protection accrue et facilite le nettoyage de la surface du revêtement.  Ces interventions sont à prévoir tous les sept (7) ans. Une provision récurrente a été prévue pour financer ces interventions.	3 000 \$ <sup>1</sup> 3 449 \$ <sup>2</sup>
2023	B1010	Dalle structurale en béton - Balcon	Provision pour réparation majeure	Retirer le béton malsain et délaminé. Ensuite effectuer un nettoyage de l'armature afin d'enlever toute trace de corrosion, d'appliquer un enduit anticorrosion afin d'empêcher le retour de cette dernière et de terminer l'intervention avec la mise en place d'un béton de réparation.	20 000 \$ <sup>1</sup> 22 995 \$ <sup>2</sup>
2023	B1080	Garde-corps au toit - Acier peint	Remplacement	Les travaux devront comprendre le remplacement des garde-corps en acier par des éléments comparables.	2 875 \$ <sup>1</sup> 3 306 \$ <sup>2</sup>
2023	C3010	Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle	Remplacement Intervention 1 de 4	Remplacement complet du revêtement de vinyle par un modèle plus récent. Ce coût inclut le retrait du revêtement en place, la préparation de la surface et l'installation du nouveau revêtement de vinyle.	45 769 \$ <sup>1</sup> 52 623 \$ <sup>2</sup>
2023	C3020	Finis des plafonds des aires communes de circulation - Peinture	Remplacement	Peinture des plafonds des aires communes de circulation. Appliquer une couche d'apprêt et 1 couche de finition.	12 139 \$ <sup>1</sup> 13 957 \$ <sup>2</sup>
2023	C3020	Finis des plafonds des aires communes de circulation - Peinture	Réparation majeure	Des travaux de finition ont été entrepris pour cacher le réseau de fils du système d'annonceur d'incendie. Les travaux consistent à construire des retombés au plafond à l'aide de feuille de gypse et de procéder à la finition de ces retombés (plâtre et peinture). Des moulures doivent également être installées pour terminer le tout.	44 800 \$ <sup>1</sup> 51 509 \$ <sup>2</sup>
2023	C3030	Finis des planchers des aires communes de circulation - Tapis	Remplacement Intervention 1 de 3	Retirer les tapis existants, préparer la surface et installer le nouveau tapis.	23 156 \$ <sup>1</sup> 26 623 \$ <sup>2</sup>
2023	D2020	Réseaux d'eau domestique	Provision pour réparation majeure Intervention 1 de 8	Remplacement d'une partie du réseau d'eau domestique. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de conduite de distribution d'eau. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en oeuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	10 681 \$ <sup>1</sup> 12 281 \$ <sup>2</sup>

Échéance	Code Unifomat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2023	D2030	Réseaux de drainage sanitaire	Provision pour réparation majeure Intervention 1 de 8	Remplacement d'une partie du réseau sanitaire. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de canalisation. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en œuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	13 949 \$ <sup>1</sup> 16 038 \$ <sup>2</sup>
2023	D3020	Système de production de chaleur - Aérotherme	Remplacement	Le moment de remplacer les aérothermes est imprévisible, mais inévitable. Lorsqu'un aérotherme aura atteint la fin de sa durée de vie utile, le retirer de ces supports et le remplacer par un modèle de puissance équivalente.	16 500 \$ <sup>1</sup> 18 971 \$ <sup>2</sup>
2023	D3020	Système de production de chaleur - Plinthe et convecteur électriques	Remplacement	Retirer l'élément désuète et le remplacer par un équipement de capacité énergétique équivalente ou supérieure	5 025 \$ <sup>1</sup> 5 777 \$ <sup>2</sup>
2023	D5061	Génératrice - [Réservoir au mazout]	Réparation majeure	Vider le réservoir en place avant de le retirer. Remplacement du réservoir par un nouveau de même capacité. Raccorder la plomberie au groupe électrogène et s'assurer du bon fonctionnement après l'installation.	2 500 \$ <sup>1</sup> 2 874 \$ <sup>2</sup>
2024	B4050	Portes d'issues et de services extérieures - Acier	Remplacement	Les travaux devraient comprendre le remplacement des portes d'issues et de services donnant sur l'extérieur.	14 000 \$ <sup>1</sup> 16 679 \$ <sup>2</sup>
2024	C2030	Portes des locaux de service	Remplacement	Retirer et remplacer les portes et les cadres des locaux de service.	36 720 \$ <sup>1</sup> 43 747 \$ <sup>2</sup>
2024	C3010	Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle	Remplacement Intervention 2 de 4	Remplacement complet du revêtement de vinyle par un modèle plus récent. Ce coût inclut le retrait du revêtement en place, la préparation de la surface et l'installation du nouveau revêtement de vinyle.	45 769 \$ <sup>1</sup> 54 528 \$ <sup>2</sup>
2024	C3030	Finis des planchers des aires communes de circulation - Tapis	Remplacement Intervention 2 de 3	Retirer les tapis existants, préparer la surface et installer le nouveau tapis.	23 156 \$ <sup>1</sup> 27 587 \$ <sup>2</sup>
2024	D2020	Réseaux d'eau domestique	Provision pour réparation majeure Intervention 2 de 8	Remplacement d'une partie du réseau d'eau domestique. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de conduite de distribution d'eau. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en œuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	10 681 \$ <sup>1</sup> 12 725 \$ <sup>2</sup>
2024	D2030	Réseaux de drainage sanitaire	Provision pour réparation majeure Intervention 2 de 8	Remplacement d'une partie du réseau sanitaire. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de canalisation. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en œuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	13 949 \$ <sup>1</sup> 16 618 \$ <sup>2</sup>
2024	D5061	Génératrice	Remplacement	Remplacement du groupe électrogène lorsqu'il sera désuète. L'inverseur pourrait faire l'objet d'un remplacement avant le groupe électrogène. D'ordre général, un bon entretien permettra d'atteindre une durée de vie de 40 à 50 ans.	86 000 \$ <sup>1</sup> 102 458 \$ <sup>2</sup>
2025	C2040	Portes des issues des cages d'escaliers	Réparation majeure	Retirer et remplacer les portes et cadres intérieurs des issues C et D, en raison de leur usure apparente et leur dégradation avancée.	20 040 \$ <sup>1</sup> 24 739 \$ <sup>2</sup>
2025	C3010	Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle	Remplacement Intervention 3 de 4	Remplacement complet du revêtement de vinyle par un modèle plus récent. Ce coût inclut le retrait du revêtement en place, la préparation de la surface et l'installation du nouveau revêtement de vinyle.	45 769 \$ <sup>1</sup> 56 502 \$ <sup>2</sup>

Échéance	Code Unifomat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2025	C3030	Finis des planchers des aires communes de circulation - Tapis	Remplacement Intervention 3 de 3	Retirer les tapis existants, préparer la surface et installer le nouveau tapis.	23 156 \$ <sup>1</sup> 28 585 \$ <sup>2</sup>
2025	D2020	Réseaux d'eau domestique	Provision pour réparation majeure Intervention 3 de 8	Remplacement d'une partie du réseau d'eau domestique. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de conduite de distribution d'eau. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en oeuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	10 681 \$ <sup>1</sup> 13 186 \$ <sup>2</sup>
2025	D2030	Réseaux de drainage sanitaire	Provision pour réparation majeure Intervention 3 de 8	Remplacement d'une partie du réseau sanitaire. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de canalisation. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en oeuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	13 949 \$ <sup>1</sup> 17 220 \$ <sup>2</sup>
2026	A4010	Dalle structurale des garages - [Membrane d'étanchéité]	Réparation majeure	Travaux correctifs pour déficiences mineures	4 000 \$ <sup>1</sup> 5 117 \$ <sup>2</sup>
2026	B2010	Revêtements de maçonnerie - Système mural à cavité	Réparation majeure	<p>Considérant l'importance des déficiences sur le revêtement de brique nous priorisons un remplacement complet du système mural (maçonnerie, ancrages, polyuréthane), et ce, jusqu'à la surface extérieur du mur de bloc de béton. Ces composants devront être retirés puis disposés à l'extérieur du site.</p> <p>Une fois le murs de blocs exposé, les réparations adéquate devront être faites, suivi de l'application d'un pare-vapeur, l'installation des linteaux structuraux, le système d'isolation et la maçonnerie dans les règles de l'art.</p> <p>L'utilisation d'un matériau de façade alternatif à la brique pourrait être envisagé, et ce, à moindre coût. Dans le cadre de l'étude de fonds de prévoyance, on prévoit remplacer par les même composants.</p>	4 500 000 \$ <sup>1</sup> 5 756 343 \$ <sup>2</sup>
2026	B3020	Toitures plates - Membrane élastomère	Remplacement	Remplacement de la membrane élastomère par un produit similaire.	61 827 \$ <sup>1</sup> 79 089 \$ <sup>2</sup>
2026	B3040	Toitures inversées	Remplacement	Resurfacement de la membrane existante et changement des isolants altérés. Ceci incluant le remplacement des solins métalliques corrodés des bases d'unités mécaniques.	23 192 \$ <sup>1</sup> 29 667 \$ <sup>2</sup>
2026	C3010	Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle	Remplacement Intervention 4 de 4	Remplacement complet du revêtement de vinyle par un modèle plus récent. Ce coût inclut le retrait du revêtement en place, la préparation de la surface et l'installation du nouveau revêtement de vinyle.	45 769 \$ <sup>1</sup> 58 547 \$ <sup>2</sup>
2026	D2020	Réseaux d'eau domestique	Provision pour réparation majeure Intervention 4 de 8	Remplacement d'une partie du réseau d'eau domestique. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de conduite de distribution d'eau. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en oeuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	10 681 \$ <sup>1</sup> 13 663 \$ <sup>2</sup>

Échéance	Code Uniformat II	Élément	Type	Description des travaux	Coût estimé
2026	D2030	Réseaux de drainage sanitaire	Provision pour réparation majeure Intervention 4 de 8	Remplacement d'une partie du réseau sanitaire. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de canalisation . La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en œuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	13 949 \$ <sup>1</sup> 17 843 \$ <sup>2</sup>
2027	D2020	Réseaux d'eau domestique	Provision pour réparation majeure Intervention 5 de 8	Remplacement d'une partie du réseau d'eau domestique. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de conduite de distribution d'eau. La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en oeuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	10 681 \$ <sup>1</sup> 14 158 \$ <sup>2</sup>
2027	D2030	Réseaux de drainage sanitaire	Provision pour réparation majeure Intervention 5 de 8	Remplacement d'une partie du réseau sanitaire. D'ordre général, on remplace que les parties désuètes. Dans le cas d'une copropriété, la partie commune est majoritairement composée de canalisation . La provision budgétée tient compte que le remplacement d'une partie du réseau commun sera une intervention difficile à mettre en œuvre, puisque la plupart des conduites sont dissimulées et difficilement accessibles.	13 949 \$ <sup>1</sup> 18 489 \$ <sup>2</sup>
2027	D3041	Système de mise sous pression (apport en air) des corridors communs	Provision pour réparation majeure	Bien qu'un entretien assidu aura une incidence sur la fiabilité du système, des travaux de réparation tout au long de sa vie utile seront inévitables et imprévisibles. Une provision pour ces interventions de réparation est prévu à tout les 40 ans.	22 000 \$ <sup>1</sup> 29 161 \$ <sup>2</sup>
2027	D5090	Panneau d'interphone	Remplacement	Remplacement du panneau d'intercom d'entrée et mise-à-jour des composants du système de télécommunication interne. Ce remplacement nécessitera nécessairement un remplacement des appareils dans les unités d'habitation. La technologie évoluant constamment, nous croyons que le remplacement du panneau sera justifié au bout de 40 années de vie.	35 606 \$ <sup>1</sup> 47 196 \$ <sup>2</sup>

# Recommandations financières

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

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

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

# Scénarios de contribution

## 1. Pratique actuelle

Ce scénario présente la contribution actuelle à votre fonds, que nous supposons être indexée au rythme de 3,7% par année pour suivre l'augmentation des coûts de la construction. Nous considérons également que les travaux majeurs au revêtement de maçonnerie seront financés par une contribution spéciale. L'autre montant de 6,000,000\$ prévu en 2026 représente cette contribution spéciale.

En poursuivant avec ce rythme de contribution, votre fonds sera insuffisant dès l'an prochain et nécessitera une contribution spéciale de 130,500\$ pour couvrir les dépenses de cette année-là. De plus, selon les dépenses projetées, nous estimons que le total des contributions spéciales s'élèvera à 3,369,000\$ pour subvenir aux besoins de l'immeuble au cours des 25 prochaines années. De plus, au terme de l'an 2046, le solde du fonds de prévoyance sera de 660,840\$ ce qui est insuffisant pour subvenir aux besoins futurs.

Tableau des contributions suggérées pour les 5 prochaines années

Année	Total en début de période (\$)	Contribution annuelle (\$)	Contribution spéciale (\$)	Autres montants (\$)	Dépenses (\$)	Intérêts (\$)	Total en fin de période (\$)
2023	100 000	<b>102 000</b>	130 500	0	230 402	1	102 099
2024	102 099	<b>105 800</b>	172 500	0	274 342	3	106 059
2025	106 059	<b>109 700</b>	34 500	0	140 232	3	110 031
2026	110 031	<b>113 800</b>	0	6 000 000	5 960 269	1 498	265 059
2027	265 059	<b>118 000</b>	0	0	109 004	1 561	275 616

## 2. Scénario de mise à niveau avec renflouement

Le scénario proposé vise à ajuster, sur une période de transition de 10 ans, la contribution au fonds de manière à répondre aux besoins de l'immeuble au cours des 25 prochaines années. Ce scénario propose un ajustement sur deux fronts, soit une augmentation de la contribution annuelle afin d'atteindre le niveau adéquat et le recours à une contribution spéciale durant la période de transition uniquement. Nous considérons également que les travaux majeurs au revêtement de maçonnerie seront financés par une contribution spéciale. "L'autre montant" de 6,000,000\$ prévu en 2026 représente cette contribution spéciale.

Sur la base des besoins de l'immeuble, nous évaluons la juste contribution au fonds de prévoyance pour la prochaine année financière à 247,000\$.

Or, malgré cet ajustement de la contribution annuelle, nous estimons que pour répondre aux besoins de l'immeuble, le fonds a un manque à gagner de 1,045,000\$, qui devra être comblé par une contribution spéciale. En accord avec les nouvelles dispositions qu'a introduit la loi 16, il est permis de régulariser la situation sur une période de 10 ans. Cette contribution spéciale a donc été répartie sur les 10 prochaines années, de façon régressive en débutant avec une contribution de 269,500\$ en 2023 jusqu'à 9,500\$ en 2031. Cette dégression de la contribution spéciale est nécessaire afin d'assurer un flux monétaire toujours positif. Il va sans dire que cette contribution spéciale peut être payée, dans son entièreté, d'ici les 10 prochaines années sans occasionner de conséquences sur le fonds de prévoyance.

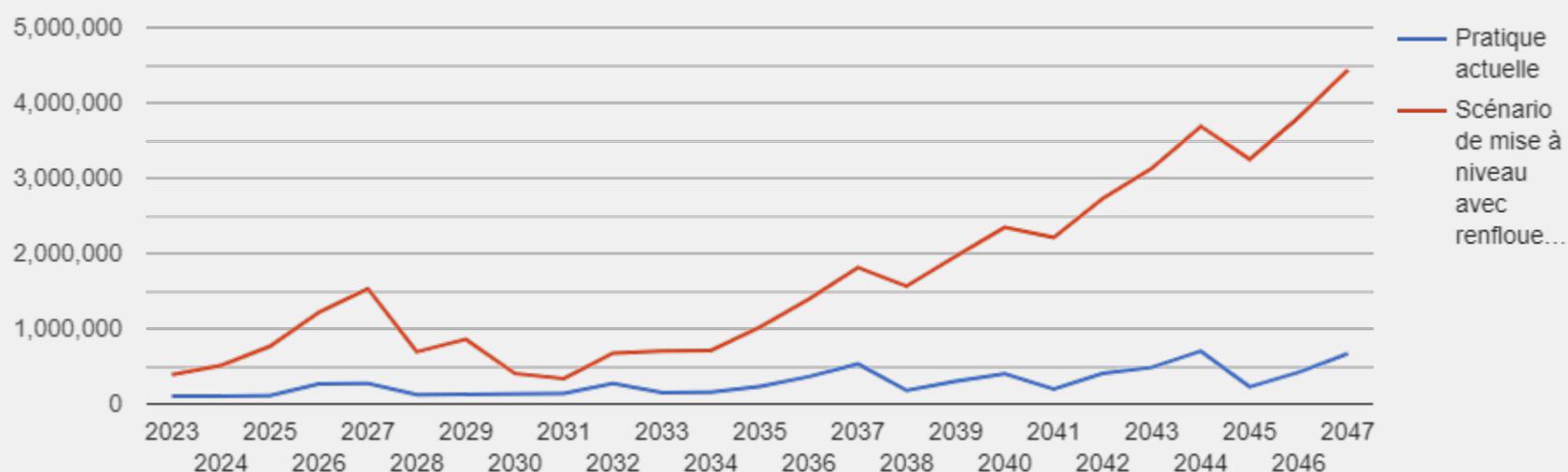
En résumé, pour la prochaine année financière, nous évaluons la contribution nécessaire à 247,000\$, en plus d'une contribution spéciale de 269,500\$, portant ainsi le total à 516,500\$ de contribution au fonds de prévoyance. Nous évaluons que la contribution annuelle doit être indexée de 3.7% par année.

Tableau des contributions suggérées pour les 5 prochaines années

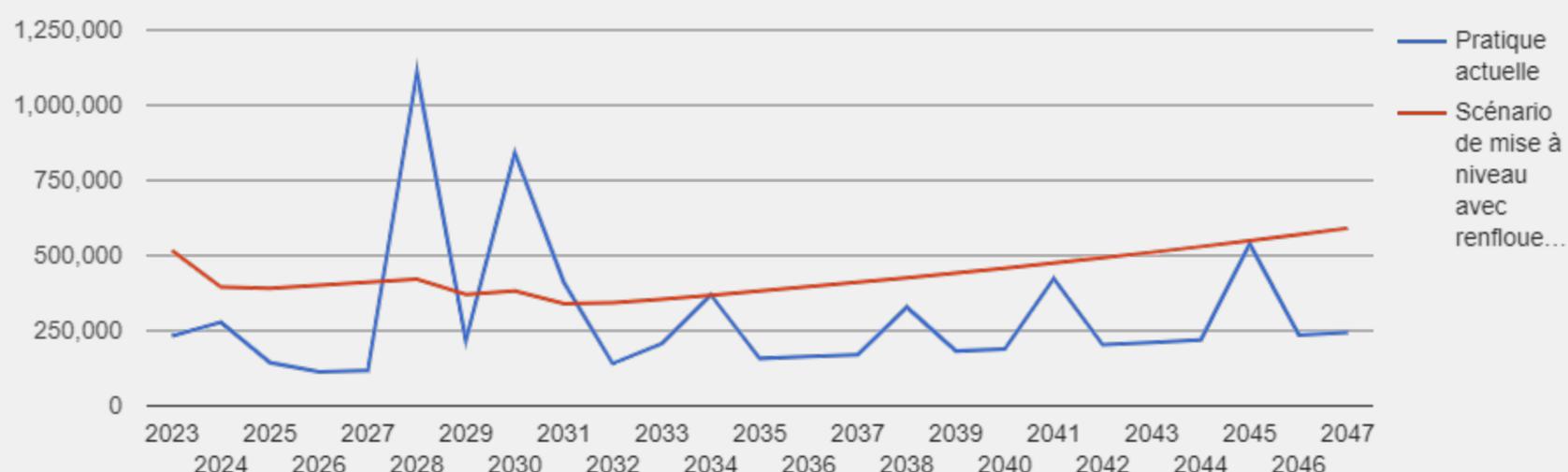
Année	Total en début de période (\$)	Contribution annuelle (\$)	Contribution spéciale (\$)	Autres montants (\$)	Dépenses (\$)	Intérêts (\$)	Total en fin de période (\$)
2023	100 000	<b>247 000</b>	269 500	0	230 402	1 391	387 489
2024	387 489	<b>256 200</b>	139 000	0	274 342	2 521	510 868
2025	510 868	<b>265 700</b>	125 000	0	140 232	4 956	766 293
2026	766 293	<b>275 500</b>	125 000	6 000 000	5 960 269	9 310	1 215 834
2027	1 215 834	<b>285 700</b>	125 000	0	109 004	12 318	1 529 848

## Analyse comparative

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



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



On remarque, dans le graphique présentant l'évolution des contributions totales, les contributions spéciales qui seront requises pour les besoins de l'immeuble (pics) selon la pratique actuelle. Dans le cas du scénario proposé de mise à niveau avec renflouement, la contribution totale est plus importante dès la prochaine année, mais le solde au fonds demeure positif tout au long des 25 prochaines années. Ce scénario proposé remplit l'objectif de financer l'ensemble des travaux envisageables au cours des 25 prochaines années. Le solde du fonds est aussi élevé au bout de 25 ans, et ce, afin de couvrir les dépenses au-delà de cette période.

\*\*\*\*Nous tenons à rappeler que les scénarios considèrent tous que les travaux majeurs au revêtement de maçonnerie seront financés par une contribution spéciale. L'autre montant de 6,000,000\$ prévu en 2026 représente cette contribution spéciale.\*\*\*\*

# Fin du document