

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

Présentation dans le cadre de la  
Journée d'échanges sur la copropriété divisée

Jean-Philippe Brosseau  
Directeur principal – Conseil en management

11 mai 2018





# Plan de la présentation

Contexte et mandat	3
Méthodologie	6
Survol du marché de la copropriété	9
Résultats de l'analyse	14
Sommaire des résultats	29



# Contexte et mandat

# Contexte

## SITUATION ACTUELLE

- Croissance importante du marché de la copropriété divisé au cours des 20 dernières années;
- Marché attrayant pour les premiers acheteurs;
- Manque de connaissances et de compréhension des propriétaires.

## PROBLÉMATIQUES

- Complexité dans la protection des droits des acheteurs et propriétaires;
- Qualité de parc immobilier variable;
- Préservation des bâtis;
- Investissements importants à prévoir pour l'entretien et la mise à niveau.

## CONSULTATIONS

- Consensus pour améliorer la protection des acheteurs et des propriétaires;
- Besoin de resserrer les règles pour assurer la préservation des bâtiments et l'assurabilité des syndicats de copropriété.

# Mandat

## PROPOSITION DE MODIFICATIONS AU CODE CIVIL POUR CERTAINES MESURES

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

## MANDAT DE RCGT

- Évaluer, lorsqu'applicable, les impacts financiers et économiques des mesures proposées en matière de copropriété pour les entreprises.
  - Promoteurs-constructeurs;
  - Entreprises de gestion;
  - Compagnies d'assurance.





# Méthodologie

# Sources d'information

- **Documentation préparée par le MJQ;**
- **Consultations :**
  - Association liée au domaine de la copropriété : RGCCQ;
  - Agences statistiques et d'information : SCHL et ISQ;
  - Professionnels de l'industrie de la construction : ACQ, APCHQ, entreprises de l'industrie;
  - Professionnels du marché de l'immobilier : OACIQ, FCIQ
  - Organisations municipales : Montréal, Longueuil, Laval et Québec;
  - Ordre professionnel : OAQ;
  - Professionnels de l'assurance : ChAD, BAC, compagnies d'assurance;
  - Services d'expertise technique dans le domaine de la gestion immobilière : technologues, ingénieurs et architectes;
  - Centre de formation en gestion des copropriétés : UQAM.

# Barème pour l'analyse des impacts

Impact estimatif	Fourchette en fonction du montant total	
	Dépenses totales en frais de copropriété 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**.





# Survol du marché de la copropriété

# Marché en plein essor entre 2006 et 2016

- Augmentation importante de la part des copropriétés divisées sur l'ensemble des immeubles : **+ 3,2 points de pourcentage**;
- Augmentation de 77 % du nombre de copropriétés : **+ 133 834 unités**;
- Environ 707 000 personnes résidant en copropriété, soit **8,5 % de la population totale**;
- 30 % des mises en chantier urbaines entre 2003 et 2015.

Indicateurs	2006		2016	
	Copropriétés divisées	Total du Québec	Copropriétés divisées	Total du Québec
Valeur uniformisée en M\$ <sup>1</sup>	28 500	560 400	81 200	1 069 900
Valeur uniformisée en %	5,1	100	7,6	100
Nombre d'unités d'évaluation <sup>2</sup>	173 607	3 140 656	307 441	3 554 094
% d'unités d'évaluation	5,5	100	8,7	100

<sup>[1]</sup> Valeur uniformisée en G\$ dans le document ÉVastat 2016.

<sup>[2]</sup> 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.

# Un marché concentré dans les centres urbains

- 60 % du marché de la copropriété concentré dans les cinq plus grandes municipalités du Québec;
- 43 % des unités sur l'île de Montréal.

Indicateurs - 2016	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil	Total du Québec
<b>Population</b>	1 753 034	540 994	424 203	278 589	242 701	<b>8 356 851</b>
<b>Valeur des copropriétés divisées en M\$</b>	38 318	7 623	5 305	2 364	2 859	<b>81 200</b>
<b>Nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation</b>	118 703	31 432	21 304	12 317	13 533	<b>307 441</b>
<b>% sur la valeur totale des propriétés</b>	15 %	10 %	9 %	7 %	10 %	<b>8 %</b>
<b>% sur le total d'unités d'évaluation</b>	28 %	19 %	14 %	12 %	18 %	<b>9 %</b>

Source : [http://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/renseignements\\_donnees/EVAstat2016.pdf](http://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/EVAstat2016.pdf)

# Une multitude de petits immeubles de copropriétés

- Nombre important d'immeubles de petit gabarit (93 % ayant moins de 21 unités), mais une majorité d'unités dans les immeubles de plus grand gabarit (55 % possédant 21 unités et plus).
- Âge moyen plus élevé des immeubles de plus petit gabarit.

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 %
<b>Total centres urbains</b>	<b>27 908</b>	<b>207 868</b>	<b>100 %*</b>	<b>100 %*</b>
<b>Total Québec</b>	<b>41 276</b>	<b>307 441</b>		

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.

# Gestion des copropriétés

## MODES DE GESTION DES COPROPRIÉTÉS

- 76 % en autogestion;
- 15 % par une société de gestion professionnelle;
- 9 % par un gestionnaire résident à temps plein.

## DIFFÉRENCES MARQUÉES SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE

- Immeubles de moins de 10 unités : 90 % en autogestion;
- Immeubles de taille moyenne – 10 à 99 unités : 77 % en autogestion, 18 % par un gestionnaire résident;
- Grands immeubles – 100 unités et plus : 43 % par une société professionnelle, 32 % par un gestionnaire résident.

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



# Résultats de l'analyse

## PROBLÉMATIQUES

- Fonds de prévoyance des copropriétés sous-financé;
- Environ 80 % des copropriétés ne disposent pas d'un fonds de prévoyance adéquat et font état d'un déficit d'entretien;
- Insuffisance de fonds pour couvrir les dépenses lorsque les bâtiments auront atteint 30 ou 40 ans.

## MESURES PROPOSÉES

- **Mesure n° 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.
- **Mesure n° 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 suivant la publication de la déclaration de copropriété et tous les sept ans par la suite.



Les mesures n<sup>os</sup> 1 et 2 ont été évaluées de manière combinée en analysant l'impact de l'obligation de la réalisation d'une étude intégrée combinant le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance.

# Impact économique des mesures n<sup>os</sup> 1 et 2

## HYPOTHÈSES

- Impact mesuré sur les constructions neuves de copropriétés;
- Coût de l'étude évalué en fonction des consultations auprès des acteurs de l'industrie;
- 20 % des constructions neuves possèdent déjà une étude intégrée.

## COÛT ASSOCIÉ À 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 \$
<b>Total</b>	<b>9 684</b>	<b>80 %</b>	<b>-</b>	<b>4 271 349 \$</b>

Source : Consultations effectuées auprès d'acteurs du milieu et calculs RCGT.



## PROBLÉMATIQUES

- Mauvaise protection par les normes actuelles des acheteurs de copropriétés;
- Limitations dans la capacité des syndicats de copropriétés et des gestionnaires à remplir leur mandat.

## MESURES PROPOSÉES

- **Mesure n° 3** : Que les acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur pour l'achat d'une fraction de copropriété soient protégés (plan de garantie, assurance, cautionnement ou un dépôt dans le compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement, ou une combinaison de ces options).
- **Mesure n° 4** : Que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir des architectes et des ingénieurs les plans et devis de son immeuble.
- **Mesure n° 5** : Que le promoteur fournisse au syndicat des plans et des devis « finaux » de l'immeuble construit ou qu'il lui fournisse des plans et devis indiquant les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et aux devis d'origine.

## SUITE DES MESURES PROPOSÉES

- **Mesure n° 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'informations suffisantes.
- **Mesure n° 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 aient été fournis au syndicat par le promoteur.
- **Mesure n° 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).

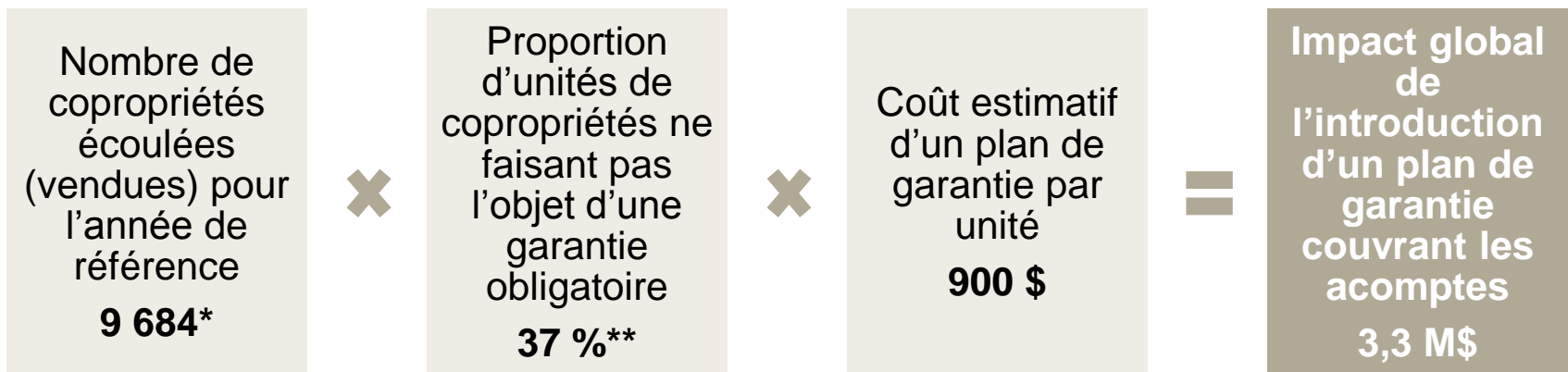
# Impact économique de la mesure n° 3

## Versement des acomptes

### HYPOTHÈSES

- Frais afférents aux plans de garantie conventionnels – 900 \$ par unité de logement;
- Coût ultimement assumé par les acheteurs de copropriétés et incorporé au prix d'achat;
- Aucun coût évalué pour une protection offerte par un cautionnement ou pour le dépôt dans un compte en fidéicommiss.

### COÛT ASSOCIÉ À L'INTRODUCTION D'UN PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE



Sources:

\* 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).

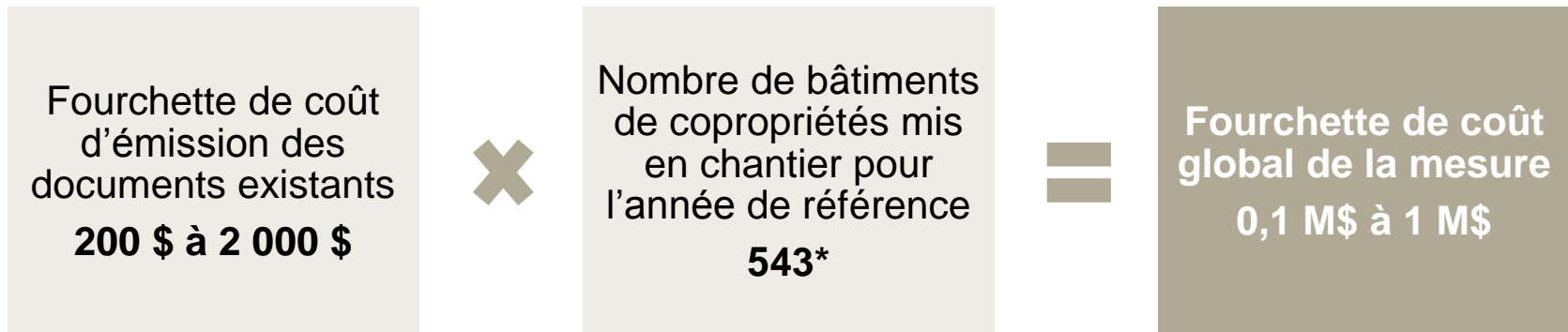
# Impact économique de la mesure n° 4

## Plans et devis de l'immeuble

### HYPOTHÈSES

- Coût d'obtention des plans et devis très variable en fonction du type de bâtiment visé, notamment pour les bâtiments présentant un niveau de complexité élevé :
  - 40 à 200 \$ pour des copies des documents existants fournis par l'entrepreneur;
  - 200 à 2 000 \$ pour l'émission de copies certifiées conformes par un architecte.

### COÛT ASSOCIÉ À L'OBLIGATION DE REMETTRE LES PLANS ET DEVIS



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

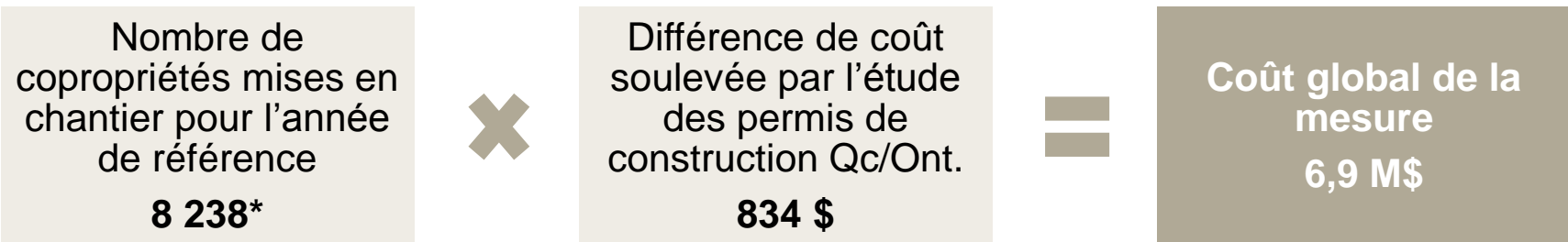
# Impact économique de la mesure n° 5

## Plans et devis « finaux » de l'immeuble

### HYPOTHÈSES

- Émission de plans et devis tels que construits: présence d'un professionnel sur le chantier pour des visites de chantier et autres suivis.
  - Coût variant entre 1 800 \$ par unité pour les immeubles de 100 unités plus et jusqu'à 40 000 \$ par unité pour les immeubles de 6 unités.
- Surveillance partielle et plans annotés basés sur le modèle ontarien.
  - Inspection assurée par l'émetteur de permis (municipalité) et coût intégré dans les permis de construction.

### COÛT ASSOCIÉ À LA SURVEILLANCE ADDITIONNELLE DES CHANTIERS



Source : \* données SCHL pour 2016.

# Impact économique de la mesure n° 6

## Documents nécessaires à l'administration du syndicat

### HYPOTHÈSES

- Coûts d'impact de la mesure partiellement pris en compte dans l'analyse des mesures n<sup>os</sup> 3, 4 et 5.
- Coûts additionnels évalués pour l'émission d'un document d'information comprenant notamment :
  - Liste des sous-traitants;
  - Manuels d'instruction et d'opération des éléments mécaniques des immeubles.

### COÛT ASSOCIÉ À L'ÉMISSION D'INFORMATIONS ADDITIONNELLES



Source : \* données SCHL pour 2016.

# Impact économique de la mesure n° 7

## *Délai d'expiration d'une garantie*

### HYPOTHÈSES

- Statistiques disponibles insuffisantes pour évaluer la proportion de projets ou de bâtiments de copropriétés qui seraient sujets à cette mesure.
- Aucune donnée disponible pour évaluer l'impact financier pour les entrepreneurs d'assurer l'intérim de la garantie afin de couvrir le délai soulevé.

**IMPACT ÉCONOMIQUE NON DÉFINI**

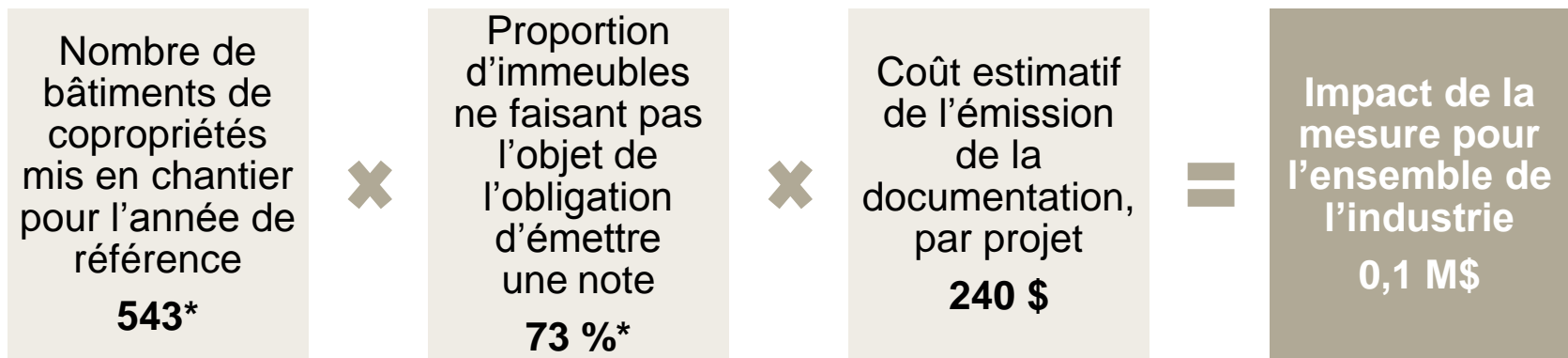
# Impact économique de la mesure n° 8

## Note d'information à destination des promettants-acheteurs

### HYPOTHÈSES

- Exigences additionnelles liées aux recommandations du rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec (2011) :
  - Plans de garantie applicables;
  - Nature de l'immeuble (neuf ou transformé).
- Impact évalué pour les immeubles comptant dix unités et moins, considérant qu'une note est déjà remise dans les autres cas.

### COÛT ASSOCIÉ À L'ÉMISSION D'UNE NOTE D'INFORMATION



Source : \* données SCHL pour 2016.



## PROBLÉMATIQUES

- Aucune norme régissant les activités de gestion et d'administration des copropriétés;
- Variabilité en matière de compétence et de connaissance des gestionnaires de copropriétés;
- Lacunes dans l'entretien et le niveau d'assurance des bâtiments.

## MESURE PROPOSÉE

- **Mesure n° 9** : Que le ou les administrateurs ou gestionnaires, lorsqu'il(s) n'est (ne sont) pas copropriétaire(s), 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, à une société ou à une fiducie, cette obligation s'applique alors aux personnes physiques qui exercent, pour son compte, les fonctions d'administration.

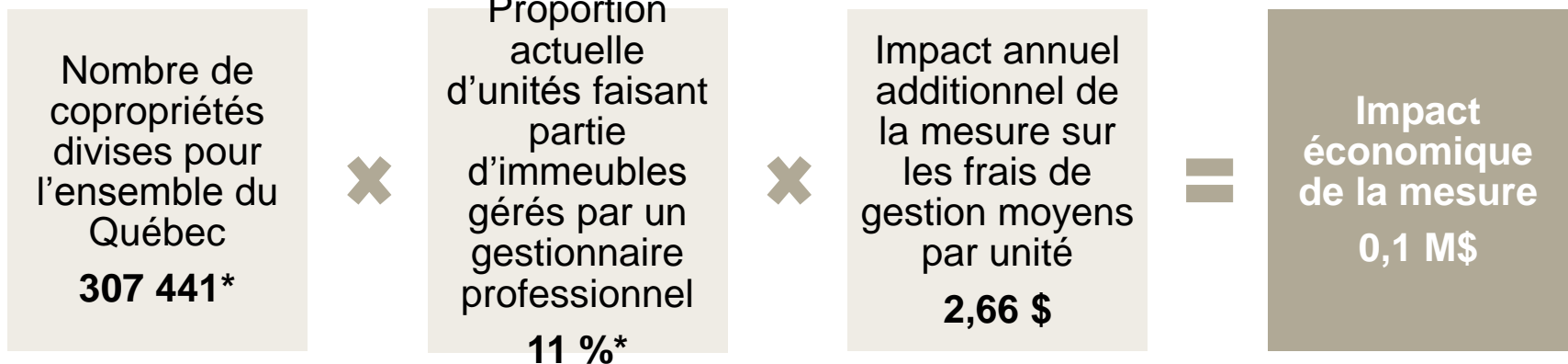
# Impact économique de la mesure n° 9

## Compétences des gestionnaires de copropriétés

### HYPOTHÈSES

- Frais d'adhésion annuels moyens à un ordre professionnel : 1 041 \$;
- Coût de 4 120 \$ pour une formation dans un établissement reconnu, amorti sur 5 ans;
- Gestion de 700 unités de copropriétés par gestionnaire professionnel.

### COÛT ASSOCIÉ À LA MISE EN PLACE DE RÈGLES RÉGISSANT LA PRATIQUE PROFESSIONNELLE



Source : \* données SCHL pour 2016.

## PROBLÉMATIQUES

- Changement d'assureurs fréquent pour obtenir le prix le plus bas et maintenir des charges moins élevées;
- Désengagement des assureurs du marché des copropriétés;
- Manque de concurrence entre les assureurs;
- Assurés ne déclarant plus leurs problèmes.

## MESURE PROPOSÉE

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

# Impact économique de la mesure n° 10

## *Franchise raisonnable*

### HYPOTHÈSES

- Difficulté dans la définition du terme « raisonnable » :
  - Variation des primes en fonction de la valeur assurable et de la franchise;
  - Ajustement de la franchise par les assureurs comme mécanisme pour contrôler les coûts d'assurance et le risque.
- 94 % des franchises couvrant les assurances de copropriété sont d'un montant de 5 000 \$ ou moins :
  - Franchises supérieures à cette limite s'expliquent généralement par des problématiques majeures ou des réclamations trop fréquentes.

## IMPACT ÉCONOMIQUE NON DÉFINI



# Sommaire des résultats

# Sommaire des impacts des mesures proposées

Mesures proposées	Impact année 1	Impact total 10 ans
<b>Volet 1 – Préservation à long terme des immeubles</b>		
Réalisation d'une étude intégrée pour les constructions neuves	4,3 M\$	46,8 M\$
<b>Volet 2 – Protection des acheteurs</b>		
Versement des acomptes	3,3 M\$	35,7 M\$
Plans et devis de l'immeuble	0,1 M\$	1,2 M\$
Plans et devis « finaux »	6,9 M\$	75,2 M\$
Documents nécessaires à l'administration du syndicat	0,13 M\$	1,4 M\$
Délai d'expiration d'une garantie	Non défini	Non défini
Note d'information pour les acheteurs	0,1 M\$	1 M\$
<b>Volet 3 – Fonctionnement des copropriétés</b>		
Compétences des gestionnaires de copropriétés	0,1 M\$	1 M\$
<b>Volet 4 – Assurances</b>		
Notion de franchise « raisonnable »	Non défini	Non défini

