



Communiqué de presse
À tous les médias
Pour diffusion immédiate

Santé financière des immeubles de copropriétés : dévoilement d'une étude préoccupante

Québec, le 8 octobre 2015 – La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) dévoilent aujourd'hui les résultats d'une étude sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec. Les trois principales organisations concernées par la question ont collaboré et uni leurs efforts afin d'offrir un tout premier portrait de l'état des fonds de prévoyance dans le marché des copropriétés au Québec.

Sommes insuffisantes dans les fonds de prévoyance

Parmi les résultats notables de l'étude, à laquelle ont répondu 863 gestionnaires et administrateurs de copropriétés, 41 % des répondants ont indiqué que les sommes disponibles dans leur fonds de prévoyance se sont avérées insuffisantes lorsqu'ils en ont eu besoin pour effectuer certains travaux de réparation majeure ou de remplacement aux parties communes de leur immeuble. Dans l'échantillon de l'étude, ce manque de fonds concerne les immeubles âgés de quinze ans et plus dans une proportion de 68 %.

« L'utilité d'un fonds de prévoyance est justement de s'assurer que les copropriétaires aient les fonds suffisants le temps venu, par exemple, pour le remplacement de la fenestration ou la réfection de la toiture. Lorsqu'il est temps de procéder à ces travaux, les copropriétaires devraient s'attendre à ce que leur fonds de prévoyance soit correctement garni », affirme M^e Yves Joli-Cœur, fondateur et secrétaire général du RGCQ.

« Trop souvent, les acheteurs de copropriétés ne réalisent pas la complexité d'une telle transaction. Entre autres, ils n'accordent pas suffisamment d'importance à l'analyse de la santé financière de l'immeuble en copropriété au moment de l'achat. Pourtant, celle-ci aura un impact direct sur les frais de copropriétés et les cotisations futures. Conséquemment, cette santé financière devient un facteur déterminant dans l'établissement du prix d'achat », ajoute Christiane St-Jean, membre du conseil d'administration de la FCIQ et présidente de la Chambre immobilière de Québec (CIQ).

Paiement d'une cotisation spéciale

Parmi les répondants dont le fonds de prévoyance a été insuffisant pour financer des travaux de remplacement ou de réparation majeure, au moins 61 % d'entre eux ont dû exiger de leurs copropriétaires le paiement d'une cotisation spéciale. Les résultats démontrent aussi que, dans une large proportion, les copropriétaires n'apprécient pas avoir à payer une cotisation spéciale. Cela permet de croire que ceux-ci aimeraient davantage payer un montant approprié chaque

mois pour garnir adéquatement leur fonds de prévoyance et ainsi mieux faire face à des dépenses importantes.

Autres résultats en rafale

- 49 % des répondants n'ont pas d'outils de gestion pour assurer le financement des travaux d'entretien et de réparation à leur immeuble.
- 24 % des répondants ont fait appel à un expert externe pour évaluer les sommes à consacrer à leur fonds de prévoyance.
- Le solde du fonds de prévoyance est inférieur à 1 % de la valeur à neuf du bâtiment pour 67 % des répondants. En moyenne, il correspond à 1,7 % de la valeur à neuf du bâtiment.

« Nous ne voulons pas être alarmistes, car le marché du condo est de plus en plus important et il correspond à un moyen efficace d'assurer la densification urbaine. Mais justement, ces résultats doivent nous amener collectivement à corriger le tir pour s'assurer que ce marché demeure vigoureux et surtout, qu'il continue de représenter un choix intéressant pour les acheteurs », déclare François-William Simard, directeur des communications de l'APCHQ.

Une réforme est nécessaire

Le RGCQ, la FCIQ et l'APCHQ s'entendent sur le fait qu'une réforme est souhaitable sur la question des fonds de prévoyance dans le secteur de la copropriété. « Il ne fait aucun doute pour nos trois organisations que le cadre actuel doit être revu. Il est toutefois essentiel que la nouvelle réglementation soit appliquée de façon graduelle et que les nouvelles dispositions s'appliquent tant au marché de la copropriété neuve qu'à celui de la copropriété existante », ajoute M. Simard.

Déclaration commune des trois organisations

Afin d'énoncer quelques principes directeurs d'une éventuelle modification de la réglementation, les trois organisations ont rédigé une déclaration commune. En voici quelques passages :

- Le RGCQ, la FCIQ et l'APCHQ souhaitent que les propriétaires de condo soient mieux outillés pour faire face à leurs obligations liées à l'entretien et à la réparation du bâtiment.
- Les trois parties sont favorables à une réforme de la réglementation sur la copropriété.
- Les trois parties sont d'avis qu'il est nécessaire d'amener les gestionnaires et administrateurs de condo à se doter, dans un délai à déterminer, d'une étude de fonds de prévoyance.
- Les trois parties jugent que la nouvelle réglementation doit être mise en œuvre de façon graduelle et s'appliquer tant au marché de la copropriété neuve qu'existante.

La déclaration commune complète peut être consultée en se rendant au rgcq.org ou au apchq.com/declarationcommune2015.

Création d'un groupe de travail

Les trois organisations annoncent également la création d'un groupe de travail visant à définir les modalités de la future réglementation sur les fonds de prévoyance, dans le respect des principes énoncés dans la déclaration commune. Elles espèrent qu'il s'en dégagera un fort consensus pour ensuite soumettre des recommandations fortes au gouvernement. D'autres organisations seront donc invitées à se joindre à ce groupe de travail.

« Nous espérons, par la démarche entreprise aujourd'hui, que les copropriétaires seront sensibilisés à l'importance d'assurer un financement adéquat de leur fonds de prévoyance et qu'ils pourront, grâce à une réforme de la réglementation, assurer le bon état de leur immeuble à moyen et long termes », conclut M^e Joli-Coeur.

L'étude sur les fonds de prévoyance peut être consultée en se rendant au rgcq.org ou au apchq.com/rapportcondo2015.

À propos de la FCIQ

La Fédération des chambres immobilières du Québec est une association à but non lucratif regroupant les douze chambres immobilières du Québec, de même que plus de 13 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Sa mission est de promouvoir et de protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

À propos du RGCQ

Le RGCQ prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

À propos de l'APCHQ

Fondée en 1961, l'APCHQ est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 15 associations régionales. Grâce à son offre de services techniques, juridiques, administratifs et de formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif.

-30-

Renseignements :

Jean-Sébastien Lapointe

Conseiller en communications

et en relations publiques

APCHQ

Cell. : 514 771-5038

jean-sebastien.lapointe@apchq.com