

Pérennité de l'infrastructure des copropriétés

AVRIL 2023

Henry Chio, FICA
Jean-Sébastien Côté, FICA
John Nguyen

Énoncé de principe de l'ICA





Sommaire

Les copropriétés, également appelées condos, sont une option de logement populaire. Leur coût d'achat est généralement moins élevé que celui d'une maison; de plus, un condo constitue un bon investissement immobilier pour les premiers acheteurs et ce type de propriété peut aider à densifier une zone urbaine. Les copropriétés ne représentent pas un nouveau concept et elles existent depuis des décennies, mais les risques qui leur sont rattachés sont-ils vraiment compris par les propriétaires actuels et futurs et les autres intervenants du milieu?

Dans cet énoncé, nous explorons certains des risques associés aux copropriétés et nous expliquons pourquoi les propriétaires, les acheteurs, les gouvernements, les municipalités, les gestionnaires de copropriétés, les membres de conseils d'administration et les autres parties prenantes devraient mieux comprendre ces risques. S'inspirant d'un document de recherche sur les copropriétés publié par l'ICA en 2022¹, cet énoncé réitère l'importance de prendre soin de l'infrastructure des copropriétés au Canada. Bien que toutes les provinces disposent de lois différentes qui réglementent le secteur de la copropriété, cet énoncé vise à mieux décrire les risques actuels et émergents liés aux copropriétés en général et la façon de les prévoir et de les atténuer de façon raisonnable. Les gouvernements peuvent également jouer un rôle important en déposant des projets de loi visant à protéger les propriétaires actuels et futurs de condos et les autres intervenants.

¹ CÔTÉ, Jean-Sébastien, et Jon JUFFS. *Pérennité des infrastructures – Fonds de prévoyance et gestion des risques pour les copropriétés au Canada*, Institut canadien des actuaires, 2022.



Introduction

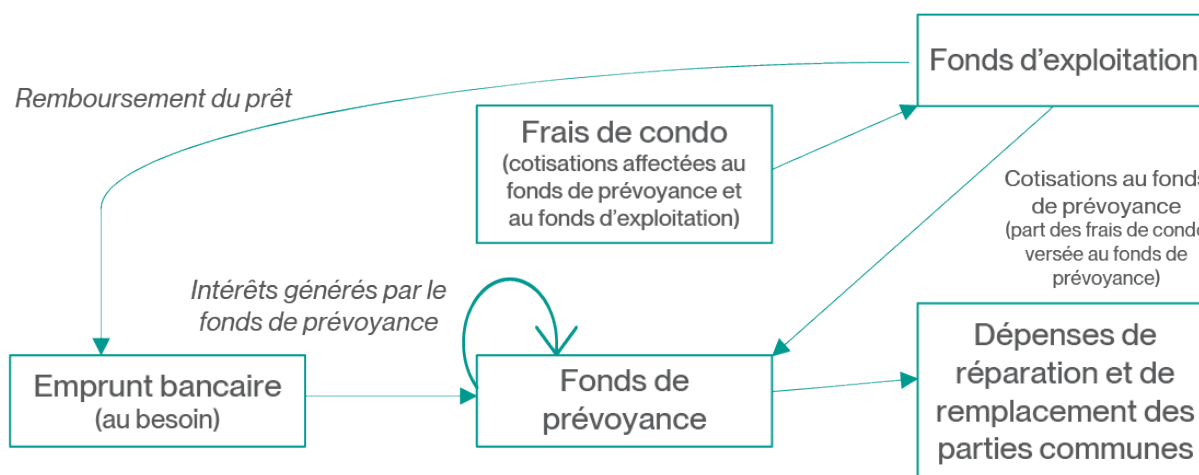
Même si les copropriétés ne sont pas une nouveauté, leur popularité a bondi au cours des deux dernières décennies. L'accès à la propriété représente le plus gros investissement dans la vie de nombreuses personnes, mais dans le cas des condos les gens pourraient ne pas être suffisamment outillés pour bien comprendre la valeur de cet actif ou les risques qui y sont associés. Ces risques exigent une supervision et une gestion adéquates pour s'assurer que les résidents des copropriétés puissent vivre dans des condos sécuritaires et bien entretenus et que la valeur de leur investissement soit protégée à long terme.

À l'instar de tout investissement, il incombe à un propriétaire de condo de comprendre les risques liés à la propriété et de les évaluer en fonction de sa tolérance personnelle au risque. Même si un propriétaire de condo fait preuve de diligence raisonnable au moment de l'achat, il ne peut pas savoir si une cotisation spéciale inconnue sera requise dans les années suivant l'acquisition. Les propriétaires de condo doivent évaluer leur tolérance au risque de la même façon que les investisseurs en bourse évaluent leur seuil d'exposition au risque dans leurs décisions d'investissement.

Fonctionnement des frais de condo et des fonds de prévoyance

Les frais de condo et les fonds de prévoyance jouent un rôle essentiel dans la vie en copropriété. Le fonctionnement d'un fonds de prévoyance et son objectif fondamental sont examinés en détail dans le document de recherche de l'ICA sur les copropriétés. La figure 1 est une version simplifiée de la version originale du document et elle illustre le cheminement des frais de copropriété jusqu'au fonds de prévoyance, ainsi que la façon dont ils sont ultimement utilisés².

Figure 1 : Fonctionnement d'un fonds de prévoyance



² CÔTÉ, Jean-Sébastien, et Jon JUFFS. *Pérennité des infrastructures – Fonds de prévoyance et gestion des risques pour les copropriétés au Canada*, « Figure 1 : Fonctionnement d'un fonds de prévoyance », Institut canadien des actuaires, 2022, p. 13.



Frais de condo : Ces frais sont destinés à la fois au fonds d'exploitation et au fonds de prévoyance. La suffisance des frais de condo dépend de l'exactitude du budget annuel du fonds d'exploitation et de la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance pour la cotisation à ce fonds.

Fonds d'exploitation : Une copropriété nécessite un minimum d'entretien annuel et de dépenses pour les parties communes comme l'électricité, les services de nettoyage, les services de gestion de l'immeuble, etc. Ce coût annuel est acquitté au moyen du fonds d'exploitation et une partie des frais de condo est consacrée à cette fin.

Fonds de prévoyance : Un fonds de prévoyance sert à accumuler les sommes nécessaires au paiement des dépenses futures importantes d'entretien et de réparation de l'immeuble. La suffisance de la cotisation au fonds de prévoyance dépend d'une étude de fonds de prévoyance adéquate qui est effectuée par des professionnels qualifiés et autorisés par la loi, ainsi que de la capacité du conseil d'administration de l'association condominiale à maintenir le fonds au niveau approprié et à le renflouer au besoin.

Frais de réparation et de remplacement des parties communes : L'objectif premier du fonds de prévoyance est de servir à la réparation et à l'entretien des parties communes, qui comprennent surtout les éléments à l'extérieur des condos privés, comme la piscine, le garage intérieur, les tapis intérieurs, la peinture des murs des corridors, etc. Ces frais de réparation et de remplacement sont planifiés en fonction d'une étude du fonds de prévoyance; par conséquent, ils ne sont pas prévus dans un budget annuel, mais plutôt planifiés et financés sur une plus longue période par l'entremise du fonds de prévoyance.



Cotisations spéciales : En cas de dommages imprévus aux parties communes de la copropriété, des cotisations spéciales sont parfois prélevées aux propriétaires de condo pour payer les réparations urgentes et imprévues. Des cotisations spéciales peuvent également servir à renflouer ou à combler le fonds de prévoyance d'une copropriété si celui-ci a été épuisé par des retraits hâtifs ou des réparations plus coûteuses, ou s'il s'est révélé insuffisant aux termes d'une étude révisée du fonds de prévoyance.



Les risques liés à la possession d'un condo en copropriété peuvent augmenter à mesure que l'immeuble vieillit, surtout si l'entretien préventif est négligé et que les vulnérabilités connues ne sont pas corrigées. Bien que les propriétaires de maison soient les seuls responsables de leur propriété, et donc des risques qui s'y rattachent, les propriétaires de condo quant à eux font partie d'une communauté élargie de propriétaires qui forment ensemble l'association condominiale. Les propriétaires de condo qui se concentrent trop étroitement sur leur propre unité négligent l'ensemble des risques auxquels fait face l'ensemble des membres de la copropriété et qui englobent la santé financière de l'association et l'état général de l'immeuble. Cela peut les amener à évaluer de façon erronée la valeur réelle de leur investissement qui est leur condo. L'immobilier est souvent considéré comme un investissement sûr, mais tout immeuble qui vieillit sans un entretien adéquat et une cotisation suffisante au fonds de prévoyance peut perdre sa valeur au fil du temps.

Avec un nombre grandissant d'unités construites et mises sur le marché chaque année, beaucoup plus de gens achèteront des condos dans les années à venir. Si les fonds de prévoyance de ces immeubles ne sont pas gérés correctement, les propriétaires pourraient éprouver des difficultés à l'avenir, car ils devront verser des cotisations spéciales pour couvrir le coût des réparations imprévues des parties communes. Les propriétaires de maison sont exposés à certains risques sur un plan individuel, mais les propriétaires de condo vivent en collectivité et doivent partager toutes les dépenses communes.

Viellissement de l'infrastructure

La popularité des copropriétés a considérablement augmenté au cours des deux dernières décennies. À Toronto seulement, 186 100 unités ont été enregistrées entre 2002 et 2018³.

À mesure que ces copropriétés vieillissent, leur infrastructure se détériore et elles nécessitent des réparations et de l'entretien. Il s'agit d'un élément normal et attendu de toute forme de propriété. L'enjeu se pose lorsqu'on considère le récent enthousiasme pour la construction de condos. Ces structures seront fort probablement confrontées à des problèmes très semblables au même moment puisqu'elles auront été construites à peu près en même temps. Si elles éprouvent toutes des problèmes imprévus en parallèle, le coût de l'entretien augmentera dans l'ensemble du secteur, ce qui pourrait causer une rupture de service de réparation sur le marché de la copropriété. De plus, les matériaux et la main-d'œuvre nécessaires pour réparer et remplacer les infrastructures seront requis à peu près au même moment, ce qui augmentera les prix à mesure que croîtra la demande. La solution réside dans une planification adéquate et le recours à des experts.

Les membres du conseil d'administration d'associations condominiales devraient être encouragés à consulter des experts en entretien d'immeuble pour les aider à prendre des décisions. Les experts

³ Ville de Toronto, Planification, recherche et analyse, Division de la planification urbaine. [Condominiums: Two Decades of New Housing](#), Figure 2, mai 2020. Consulté en mars 2023.



peuvent aider à prévenir les coûts d'entretien réactifs et imprévus en recommandant des mesures adéquates d'entretien préventif.

L'entretien préventif vient avec un coût à court terme, mais permet d'économiser à long terme. Une planification adéquate doit également permettre de prévoir suffisamment d'argent pour couvrir ces coûts, ainsi que tout coût d'entretien réactif imprévu. Il s'agit de questions qui peuvent être prises en charge par des experts en gestion des risques, y compris des actuaires, qui traitent couramment ce type de problème dans l'estimation des coûts futurs pour les sociétés d'assurance et les caisses de retraite.

Marché de l'assurance pour les copropriétés

Les imprévus couverts par l'assurance peuvent constituer une autre partie du risque de vivre dans un immeuble en copropriété. La disponibilité et le prix de la couverture d'assurance de copropriété ne sont peut-être pas des facteurs de risque que les acheteurs prennent en considération avant d'acheter un condo. Les effets négatifs d'une gestion inadéquate des fonds de prévoyance des condos peuvent réduire la disponibilité de l'assurance et influencer sur le coût de la prime que l'association condominiale est tenue de payer, ce qui pourrait entraîner des cotisations spéciales imprévues pour les propriétaires de condo.



Le fonctionnement des polices d'assurance pour les copropriétés

Il existe deux types de polices d'assurance relatives aux copropriétés : la police de l'association condominiale et la police du propriétaire de condo. La police de l'association condominiale couvre généralement la structure de l'immeuble principal et les parties communes, tandis que celle du propriétaire de condo a trait à l'amélioration des unités privées, l'évaluation des pertes encourues, les effets personnels et les autres biens et responsabilités personnels. Le bénéficiaire de la police de l'association condominiale est l'association condominiale elle-même; cette police est financée par les frais de condo par le biais du fonds d'exploitation. Le bénéficiaire de la police du propriétaire de condo est le propriétaire de l'unité de condo visée. Dans le cas de la police de l'association condominiale, toute augmentation de la prime doit être absorbée par les frais de condo affectés au fonds d'exploitation. Cette hausse des dépenses peut entraîner ou accroître des manques à gagner



dans le budget d'exploitation, ce qui retarderait des réparations importantes et augmenterait du même coup la probabilité d'une cotisation spéciale.

Primes d'assurance pour les copropriétés

Le calcul des primes d'assurance pour les copropriétés peut s'avérer complexe. De façon générale, l'historique des réclamations a une incidence à la fois sur l'immeuble assuré et sur l'ensemble du secteur de la copropriété. Plus la fréquence et la gravité des sinistres sont élevées, plus les assureurs hausseront les primes pour atteindre leur taux de rendement cible interne. Le cycle de marché qui s'est amorcé au Canada vers 2019 a fait augmenter les primes des polices et a réduit la couverture par des franchises plus élevées.

Le durcissement du marché en 2019, comme en témoignent les taux de renouvellement, s'est propagé à l'ensemble du secteur commercial d'assurances de dommages, et les immeubles ont été soumis à des hausses de taux supérieures à la moyenne. Selon le Bureau d'assurance du Canada, les variations moyennes du taux de renouvellement pour le secteur immobilier ont été de 10,7 % en 2019, 11,4 % en 2020 et 10,2 % en 2021, ce qui est plus élevé que dans certains autres secteurs, notamment la construction, l'hôtellerie et le commerce de détail⁴.

De nombreux facteurs ont mené à une hausse des sinistres dans les immeubles en copropriété, dont certains peuvent être liés à l'inefficacité de la gestion du fonds de prévoyance. En voici quelques exemples courants :

- L'entretien déficient et les réparations inadéquates imputables à une mauvaise planification dans l'utilisation du fonds de prévoyance augmentent les risques de sinistre, ce qui donne lieu à des sinistres plus fréquents ou plus graves liés aux dommages causés par l'eau et le feu.
- L'inflation, les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement et les retards dans les réparations contribuent à une hausse des primes d'assurance, car ces réparations doivent tenir compte des coûts plus élevés que prévu.
- Les changements climatiques entraînent une augmentation des sinistres liés aux conditions météorologiques. Selon le Bureau d'assurance du Canada, au cours des 10 dernières années, le Canada a connu les feux de forêt, les inondations et les tempêtes de grêle les plus coûteux. Le Canada avait régulièrement versé plus d'un milliard de dollars par année en pertes liées à des phénomènes météorologiques extrêmes, avec le record annuel de pertes liées aux catastrophes naturelles en 2016, soit 5,4 milliards de dollars⁵.

⁴ LAIKEN, Scott, et Dana BASTALDO. *State of the Canadian Commercial Property and Casualty Insurance Market*, Deloitte, parrainé par le Bureau d'assurance du Canada, 2022.

⁵ LAIKEN, Scott, et Dana BASTALDO. *State of the Canadian Commercial Property and Casualty Insurance Market*, Deloitte, parrainé par le Bureau d'assurance du Canada, 2022.



Bien que les sinistres liés à des catastrophes n'aient pas tous les mêmes répercussions sur les copropriétés, l'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes peut entraîner des dommages matériels plus fréquents et plus graves. Les copropriétés dont l'entretien accuse du retard sont moins bien préparées à gérer des exigences accrues en matière d'entretien et peuvent donc subir des dommages matériels pires que les immeubles récents ou mieux entretenus. De plus, le retard au titre de l'entretien pourrait entraîner une hausse des primes ou des franchises d'assurance, ou compliquer l'accès à l'assurance avant même que l'expérience sur les réclamations ne soit mesurée. Les immeubles en copropriété dont le niveau de réclamation moyen est plus élevée subiront une hausse de leurs primes d'assurance.

Dans certaines provinces appliquant moins d'exigences réglementaires relativement aux fonds de prévoyance et à l'entretien des immeubles en copropriété – notamment en Colombie-Britannique – les associations condominiales s'en remettent parfois à leurs polices d'assurance pour couvrir certaines réparations plutôt que de planifier adéquatement un entretien régulier et préventif⁶. Cette augmentation du nombre de réclamations entraîne ensuite une hausse des primes et une diminution de la couverture d'assurance sous forme de franchises plus élevées.

L'effet cumulatif de ces facteurs au cours des dernières années pourrait entraîner des hausses substantielles des primes d'assurance des associations condominiales (c'est-à-dire l'ensemble des copropriétaires qui habitent l'immeuble) pour les années à venir. Cette augmentation devra être entièrement prise en compte dans l'ensemble des frais de condo, ce qui n'est pas toujours évident, car les conseils d'administration des associations condominiales doivent tenir compte d'autres facteurs qui entraînent également des frais de condo plus élevés (p. ex., augmentation des coûts liés à l'entretien et au fonctionnement courants, etc.). Si les augmentations futures des primes d'assurance ne sont pas entièrement comptabilisées dans les frais de condo, elles deviendront une dépense imprévue. Cela pourrait priver le fonds de prévoyance de cotisations supplémentaires, car une plus grande partie de l'ensemble des frais de condo risque d'être affectée aux dépenses d'exploitation ou les propriétaires de condo seront forcés d'accepter une augmentation globale plus forte, peu importe leur capacité financière.

Risques pour les propriétaires de condo

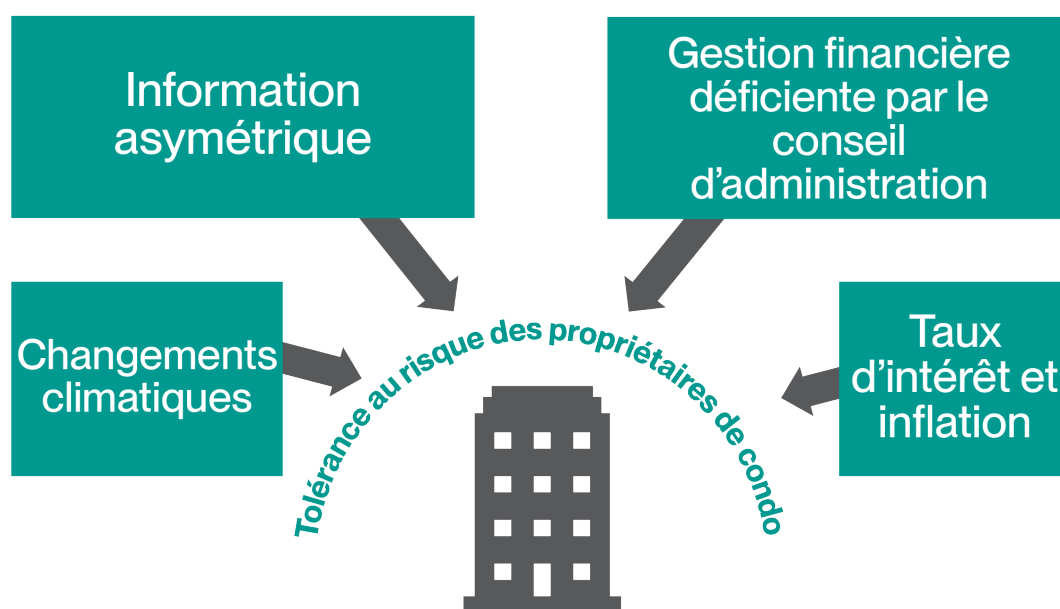
Compte tenu des risques importants auxquels font face les propriétaires de condo, il n'est pas surprenant que le secteur de la copropriété soit sous la loupe des gouvernements en vue d'une meilleure réglementation des associations condominiales et de protection additionnelle des propriétaires de condo. Au fur et à mesure que l'exploitation des immeubles en copropriété deviendra de plus en plus complexe, de multiples risques apparaîtront, dont certains ont déjà été identifiés. Ces risques peuvent survenir tant au niveau individuel des propriétaires de condo que de l'ensemble

⁶ Bureau d'assurance du Canada. *National Commercial Insurance Task Force's Midterm Report*, 2020.



de la collectivité. Certains de ces risques sont examinés dans le document de recherche de l'ICA sur les copropriétés, qui répertorie des cas où, par exemple, les mesures prises par les conseils d'administration ont aggravé la situation financière de l'association condominiale, ce qui a entraîné des sorties de fonds importantes et imprévues du fonds de prévoyance⁷.

Outre les risques soulignés dans le document de recherche, les propriétaires de condo au Canada sont confrontés à des problèmes comme les répercussions des changements climatiques sur les immeubles, ce qui entraîne des réparations plus fréquentes et des augmentations correspondantes des primes d'assurance, la mauvaise gestion financière et les choix inappropriés des conseils d'administration des associations condominiales, l'asymétrie de l'information sur le marché et les taux d'intérêt, et l'inflation qui exerce une pression sur le coût de possession d'un condo.



Changements climatiques

Les changements climatiques ont une incidence réelle sur les copropriétés et ils deviendront de plus en plus graves et apparents au fil du temps. Les effets des changements climatiques – notamment les températures extrêmes et les variations de température, l'augmentation de la fréquence des inondations, les phénomènes météorologiques extrêmes et d'autres dangers climatiques – font déjà en sorte que les copropriétés subissent des dommages qui n'ont pas encore été quantifiés ou planifiés. De nombreuses copropriétés n'ont pas été construites pour résister à certaines conditions extrêmes, ce qui peut aussi accélérer le vieillissement des infrastructures.

⁷ CÔTÉ, Jean-Sébastien, et Jon JUFFS. *Pérennité des infrastructures – Fonds de prévoyance et gestion des risques pour les copropriétés au Canada*, Institut canadien des actuaires, 2022.



Il a été démontré que le coût des réparations des parties communes augmente plus rapidement que l'inflation et le salaire moyen. En établissant des budgets d'entretien en fonction de l'état actuel du climat et sans marge pour écarts défavorables, les propriétaires de condo pourraient être soumis à des coûts encore plus élevés si les parties communes commencent à se dégrader plus rapidement que prévu en raison des effets des changements climatiques. Cela se traduira probablement d'abord par des cotisations spéciales, puis par des frais de condo plus élevés pour compenser le sous-financement des fonds de prévoyance ayant fondé leur financement sur des projections qui ne tiennent pas compte de la détérioration des infrastructures due aux changements climatiques.

Les changements climatiques toucheront indubitablement le paysage de la copropriété. À mesure que le niveau des océans augmente, les copropriétés situées près des rives sont plus à risque d'inondations et de dégâts d'eau, ce qui peut causer des problèmes aux propriétaires de condo qui cherchent à assurer leur unité et également l'immeuble, car les assurances peuvent devenir inabordable ou indisponibles. Le coût et la disponibilité des assurances en copropriété

pourraient avoir une incidence importante sur les propriétaires de condo. L'immobilier est souvent, sinon toujours, le plus gros investissement d'une personne au cours de sa vie. Si la valeur d'un condo s'avère fortement altérée et irrécupérable, cette perte sera assumée par le propriétaire du condo.

Au cours de la dernière décennie, les assureurs ont été frappés par sept des 10 pires événements catastrophiques de l'histoire dans le monde de l'assurance de dommages⁸. Ce qui était autrefois considéré comme un événement catastrophique commence maintenant à ressembler davantage à un événement normal et à un sinistre ordinaire. Les sinistres étant plus fréquents et les montants plus élevés, les assureurs n'ont d'autre choix que de majorer les primes ou d'effectuer des ajustements, notamment en rehaussant les franchises pour compenser l'augmentation de la fréquence et de la gravité des sinistres. En plus des frais de condo plus élevés, l'augmentation des primes d'assurance alourdit le fardeau financier rattaché à la possession d'un condo.

⁸ Bureau d'assurance du Canada. « [Severe Weather in 2021 Caused \\$2.1 Billion in Insured Damage](#) », 18 janvier 2022. Consulté en mars 2023.



Il est difficile de prévoir l'impact des changements climatiques sur le coût des copropriétés. Des inspections et des analyses fréquentes de l'usure, des études sur l'utilisation de matériaux durables et d'autres mesures dynamiques nous aideront à mieux comprendre les répercussions liées au climat. Le fait de savoir avec plus d'exactitude la rapidité avec laquelle les éléments de l'immeuble se dégradent pourrait permettre la création d'un modèle d'estimation de longévité des composantes d'un immeuble visant à aider les professionnels et professionnelles à préparer des études plus précises du fonds de prévoyance pour appuyer les conseils d'administration des associations condominiales dans leur prise de décisions.

Information asymétrique

Les prix des copropriétés sont généralement dictés par l'offre et la demande du marché. L'évaluation d'une copropriété peut être très compliquée. Outre les facteurs habituels comme la localisation, l'âge du bâtiment et son entretien, la taille de l'unité et les commodités, le niveau du fonds de prévoyance doit également être pris en compte. Jusqu'à récemment, peu d'acheteurs potentiels incluaient le niveau du fonds de prévoyance dans le prix du condo à l'achat. La situation a commencé à changer en raison de copropriétés qui ont fait les manchettes pour des cotisations spéciales surprises allant de 20 000 \$ à 50 000 \$ ou plus par propriétaire de condo⁹. Ces manchettes démontrent l'importance de maintenir un fonds de prévoyance adéquat. Un immeuble dont le fonds de prévoyance est sous-capitalisé devrait considérer une équité négative à l'égard de la composante du fonds de prévoyance, car le prix de vente du condo ne tient pas nécessairement compte des obligations futures liées à l'incapacité de maintenir la copropriété de façon efficace et efficiente, et en toute sécurité. Par conséquent, l'évaluation d'une copropriété devrait comprendre une évaluation de la gestion et du niveau du fonds de prévoyance.

Les acheteurs potentiels ne possèdent pas le même niveau d'information que les propriétaires de condo actuels. Cela crée des inégalités entre les vendeurs et les acheteurs. Les vendeurs peuvent profiter de cette information et vendre la copropriété à un prix plus élevé que sa valeur. En fait, les acheteurs suivants risquent de porter le fardeau de cette équité négative causée par une gestion inadéquate du fonds de prévoyance et l'incapacité pour les gens de comprendre l'objectif d'un fonds de prévoyance. Au fil du temps, il est probable que le marché surcompensera cet effet, et les acheteurs réduiront largement leur prix d'achat reflétant le fait qu'une copropriété a une réserve inadéquate.

Alors, comment peut-on évaluer le niveau approprié d'un fonds de prévoyance? Il s'agit d'un processus extrêmement complexe, même pour les professionnels et professionnelles de la finance et de l'actuariat. À défaut d'un point de référence adéquat pour évaluer le niveau approprié du fonds de

9 CTV News Toronto. « [Ontario condo owners furious after being hit with \\$20,000 special assessment](#) », 11 août 2022. Consulté en mars 2023.



prévoyance d'une copropriété, les acheteurs potentiels sont susceptibles de demeurer désavantagés, surtout dans un marché de copropriétés vieillissantes.

Gestion financière déficiente par le conseil d'administration

Lorsqu'on pense aux copropriétés, les risques qui viennent d'abord à l'esprit sont généralement liés aux dégâts d'eau, aux vices structurels et à d'autres problèmes concernant l'état physique du bien immobilier. Les risques souvent négligés ont trait aux connaissances financières et aux compétences des membres du conseil d'administration, c'est-à-dire la capacité à comprendre l'actif tangible qu'ils doivent gérer (soit l'immeuble en copropriété). Un conseil d'administration inefficace ou incompetent peut causer une destruction de valeur de la copropriété par leur inaction ou leurs décisions mal appliquées.

Une copropriété est une petite démocratie dans laquelle les administrateurs sont élus lors d'une assemblée générale. Tout propriétaire de condo peut poser sa candidature et exprimer son point de vue sur la façon dont il entend gérer l'immeuble et s'acquitter de ses obligations à titre d'administrateur de l'association condominiale. De nombreux propriétaires de condo ne veulent pas siéger sur un syndicat de copropriété, soit parce qu'ils veulent éviter le stress lié à la gestion d'un grand budget et d'un immeuble, soit simplement parce qu'ils manquent d'intérêt pour ce qui se passe à l'extérieur de leur propre unité. Il n'est pas rare de voir des immeubles de centaines d'unités de condo évalués à plus de 40 millions de dollars, et ces immeubles devraient exiger des propriétaires de condo compétents qui sont prêts à assumer la responsabilité de gérer efficacement l'ensemble de l'immeuble qui comprend également leur unité privée.

À quoi doit-on s'attendre exactement d'un administrateur siégeant sur un conseil d'administration?

1. Un administrateur doit posséder des connaissances suffisantes en comptabilité pour comprendre les états financiers produits chaque année pour l'association condominiale et la façon dont le budget est géré.
2. Un administrateur doit éviter les conflits d'intérêts et l'apparence de tels conflits.
3. Un administrateur doit agir avec prudence et faire appel à des experts pour assurer un entretien adéquat de la copropriété.
4. Un administrateur ne doit pas prioriser ses propres intérêts, mais plutôt prendre des décisions qui profiteront au plus grand nombre possible de copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent s'attendre minimalement à ce que ces exigences de base soient présentes chez les administrateurs. Toutefois, certains copropriétaires constatent que des administrateurs utilisent le fonds de prévoyance de façon inappropriée, planifient sur un horizon trop court et prennent des décisions mal éclairées.



Comme les copropriétés sont des entités complexes comparativement à une maison unifamiliale, les membres des conseils d'administration ne possèdent pas toujours toutes les compétences et les réponses nécessaires pour s'acquitter de leurs fonctions, et ils sont encouragés à consulter des experts de différents domaines pour combler ces besoins.

Au bout du compte, les copropriétaires doivent :

- Réfléchir de façon critique à ce qu'ils considèrent être un administrateur efficace et compétent dans son travail.
- Penser à ce qui accroît la valeur d'une copropriété et, à l'inverse, ce qui peut détruire sa valeur.
- Évaluer comment le conseil d'administration peut représenter adéquatement les intérêts de tous les copropriétaires.

Le risque que le conseil d'administration et sa structure de gouvernance soit déficients peut faire diminuer la valeur d'une copropriété, voire causer son effondrement dans des cas extrêmes. Le but du conseil d'administration est de maintenir la valeur de l'immeuble, même l'accroître dans le temps, en établissant une structure de gouvernance adéquate pour gérer les besoins opérationnels complexes actuels et futurs.

Les actuaires jouent un rôle actif dans l'évaluation et la surveillance des risques et ils préparent souvent des tableaux de bord sur les risques et font le suivi d'indicateurs de performance clés pour aider les clients ou la direction des entreprises à prendre des décisions stratégiques. Des tableaux de bord sur les risques et des indicateurs de performance clés peuvent également être créés pour le secteur de la copropriété afin d'aider les conseils d'administration à gérer plus efficacement leurs risques.

Taux d'intérêt et inflation

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) recommande que les études de fonds de prévoyance s'étendent sur une période d'au moins 30 ans¹⁰. Les fonds de prévoyance censés être gérés sur une si longue période sont très sensibles à la fois aux taux d'intérêt et à l'inflation.

Le conseil d'administration d'une association condominiale peut réduire les frais d'entretien si le fonds de prévoyance est bien investi et rapporte des intérêts avant que des retraits surviennent. Les revenus tirés de l'investissement de ce fonds peuvent servir à réduire les paiements réguliers des copropriétaires.

¹⁰ Office ontarien du secteur des condominiums. [Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC : pour un fonds de réserve robuste](#), 2022. Consulté en mars 2023.



Les taux d'intérêt peuvent être volatiles à long terme parce qu'ils sont influencés par la situation de l'économie et la politique monétaire. La hausse des taux d'intérêt peut être une bonne nouvelle pour les fonds de prévoyance, car un revenu plus élevé peut être obtenu par l'investissement du fonds, mais les conseils d'administration des associations condominiales doivent porter une attention particulière aussi à la baisse des taux d'intérêt. La faiblesse des taux d'intérêt entraînera une diminution des revenus de placement du fonds de prévoyance, ce qui peut causer une hausse des frais de condo pour les copropriétaires.

Un contexte de forte inflation peut également nuire à un fonds de prévoyance. Une inflation élevée inattendue peut faire en sorte que les projections initiales d'une étude de fonds de prévoyance deviennent invalides et nécessitent le rajustement des frais de condo. De plus, les projections du fonds de prévoyance devront être revues pour tenir compte de la hausse des coûts. Les conseils d'administration des associations condominiales devraient envisager d'effectuer des simulations de crise dans le cadre de leur étude du fonds de prévoyance pour pouvoir constater, par exemple, l'incidence d'une cotisation supérieure de 1 % à l'inflation ou d'un revenu de placement inférieur de 1 % aux prévisions.

Au final, la question consiste à savoir si les revenus tirés de la hausse des taux d'intérêt compenseront l'augmentation de l'inflation. La réponse est « oui ». Bien que les taux d'intérêt et l'inflation puissent être fortement corrélés, ils ne le sont pas toujours. Cela est devenu plus évident en 2021 et 2022, les taux d'intérêt accusant un retard par rapport à l'inflation importante.

Nous recommandons de faire appel à des experts pour conseiller les conseils d'administration des associations condominiales sur la façon de gérer l'incidence des taux d'intérêt et de l'inflation sur leur fonds de prévoyance. Les experts peuvent aider à gagner un revenu stable à partir de titres à revenu fixe ayant un niveau de risque raisonnable. Ils peuvent également utiliser des instruments financiers pour projeter le coût futur des biens nécessaires pour l'entretien et les réparations. Les experts peuvent interpréter les prévisions économiques et les traduire en mesures spécifiques pour maintenir la stabilité du fonds de prévoyance et les frais d'entretien.



Résumé des risques

Il est souvent difficile ou impossible d'éliminer les risques; ceux-ci peuvent toutefois être réduits et atténués. Le tableau ci-dessous résume certaines solutions et mesures qui peuvent être prises pour atténuer certains des risques auxquels sont confrontés les copropriétaires.

Risques	Solutions possibles pour atténuer ces risques
Changements climatiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Sensibilisation accrue aux répercussions des changements climatiques sur l'immobilier.▪ Évaluation de l'espérance de vie des parties communes par la collecte de données sur l'usure des matériaux.▪ Investissement accru dans la protection contre l'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes.
Information asymétrique	<ul style="list-style-type: none">▪ Plus grande responsabilisation du conseil d'administration pour veiller à ce que les administrateurs agissent avec diligence et prennent la bonne décision pour toutes les parties prenantes, y compris les propriétaires actuels et futurs, entre autres choses.▪ Recours accru à des experts pour assurer le financement adéquat du fonds de prévoyance et l'entretien périodique de l'infrastructure de la copropriété à l'aide des ressources disponibles pour réduire au minimum les cotisations spéciales.
Gestion financière déficiente par le conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">▪ Recours à des experts pour obtenir une opinion financière lorsque nécessaire.▪ Recours à des experts en gouvernance pour offrir de la formation au conseil d'administration.▪ Recours à des experts pour l'entretien préventif.▪ Recours accru à des experts en planification du fonds de prévoyance.
Taux d'intérêt et inflation	<ul style="list-style-type: none">▪ Recours à des experts pour tirer parti des taux d'intérêt et gérer l'inflation.



Conclusion

Cet énoncé ne devrait pas laisser croire que les condos représentent un mauvais investissement, mais qu'il est important de faire preuve de diligence raisonnable lors de l'achat d'un tel bien immobilier. Le contexte actuel peut être difficile compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation plus élevée que jamais et d'autres incertitudes économiques. Les propriétaires actuels et potentiels de condo doivent comprendre que ce type d'investissement entraînera un certain partage des risques et qu'ils doivent avoir une vue d'ensemble des risques auxquels ils sont confrontés au-delà de leur propre unité pour s'assurer d'être en sécurité dans leur investissement. Les propriétaires de condo doivent s'attendre à prendre le temps de comprendre la santé financière de l'association condominiale, d'apprendre à connaître leur communauté et d'en discuter avec leur conseil d'administration.

Les risques mentionnés dans cet énoncé ne sont pas exhaustifs, mais ils représentent certains enjeux clés qui peuvent être atténués dès maintenant. Le gouvernement, les actuaires et d'autres experts ainsi que les propriétaires de condo peuvent tous contribuer à la santé et à la pérennité du secteur de la copropriété.

Pour chacun de ces risques, il existe des solutions possibles qui doivent être envisagées pour assurer la santé de nos infrastructures de copropriété partout au Canada. Nous encourageons les conseils d'administration et les propriétaires de condo à se tenir au courant des exigences relatives aux assurances, aux lois, aux finances et aux autres questions pertinentes à ce sujet. Nous recommandons également une intervention gouvernementale plus soutenue qui reconnaît la nécessité pour ce secteur d'exercer une surveillance accrue dans le but d'éviter de sous-estimer le coût futur de l'entretien et de la réparation de ces infrastructures qui vieilliront à coup sûr.

Le secteur de la copropriété compte de nombreux experts de divers horizons qui possèdent une expérience et une expertise réelles, qui ont été témoins des difficultés pouvant découler d'une mauvaise gestion des risques, et qui pourraient être appelés à élaborer des règlements et exercer une supervision appropriée. Ces experts devraient être consultés dans le but de créer de nouvelles mesures législatives qui pourraient renforcer l'infrastructure des copropriétés partout au Canada pour le siècle à venir.



**Institut
canadien
des actuaires**

**Canadian
Institute
of Actuaries**

Institut canadien des actuaires

360, rue Albert, bureau 1740

Ottawa, ON K1R 7X7

613-236-8196

siege.social@cia-ica.ca

cia-ica.ca

voiraudeladurisque.ca



L'Institut canadien des actuaires (ICA) est l'organisme de qualification et de gouvernance de la profession actuarielle au Canada. Nous élaborons et maintenons des normes rigoureuses, partageons notre expertise en gestion du risque et faisons progresser la science actuarielle pour améliorer la vie des gens au Canada et à l'échelle du monde. Nos plus de 6 000 membres utilisent leurs connaissances en mathématiques, en statistiques, en analyse de données et en affaires dans le but de prodiguer des services et des conseils de la plus haute qualité afin d'aider les personnes et les organisations canadiennes à faire face à leur avenir en toute confiance.