

Comprendre les études de fonds de réserve

Par Kari Benum, CRA, CRP, Dipl. J.A.; Ernie Paustian, AACI, P. App, RPA, CRP; et Dan Wilson, BCOMM., AACI, P.App, Fellow, CRP, RI



Introduction

La vie en condominium ou en copropriété demeure une option de logement viable pour de nombreux Canadiens. Dans le but de protéger les intérêts des propriétaires d'unités et des sociétés de condominium, la majorité des provinces canadiennes ont adopté des lois exigeant que les sociétés de condominium procèdent à une étude du fonds de réserve (appelée « rapport de dépréciation » en Colombie-Britannique). Les sociétés de condominium, appelées « sociétés en copropriété » en Colombie-Britannique, doivent satisfaire à des exigences législatives similaires en ce qui touche la préparation de rapports de dépréciation.

Contenu d'une étude de fonds de réserve

En termes simples, une étude de fonds de réserve consiste en un rapport qui aide les sociétés de condominium à comprendre ce qui leur appartient, combien d'argent elles possèdent, le calendrier des remplacements à prévoir, les coûts futurs et, ultimement, comment payer pour les remplacements à faire.

Une étude de fonds de réserve est un document financier destiné à servir de guide en planification des budgets des sociétés. L'étude n'est pas un audit technique, elle ne porte pas sur les aspects techniques détaillés et elle ne comporte pas de tests invasifs. Ce document aborde plutôt la gestion d'un fonds de réserve dans une perspective d'affaires.



Une étude de fonds de réserve comprend généralement ce qui suit :

- un inventaire physique de toute propriété commune (y compris les systèmes de bâtiments tels les toitures, murs extérieurs, chaussées et aménagements paysagers, etc.);
- une analyse de la condition observée, de l'âge réel et effectif, de la vie économique restante et des coûts de remplacement courants et futurs pour chaque composant de la propriété commune;
- un calcul du niveau des réserves

requis pour couvrir les coûts futurs prévus;

- une analyse du solde actuel du fonds de réserve et de l'historique de la contribution de la société de condominium;
- l'élaboration de modèles de financement pour aider la copropriété à atteindre ses objectifs de financement.

Les exigences spécifiques varient d'une province à l'autre, certaines provinces exigeant l'élaboration de trois modèles de flux de trésorerie.

Avantages

La consigne « un acheteur averti en vaut deux » et l'étude du fonds de réserve fournissent aux acheteurs, investisseurs et titulaires d'hypothèque potentiels les renseignements dont ils ont besoin pour prendre des décisions éclairées.

Ce genre d'études offre certains avantages, notamment la prévisibilité des coûts au propriétaire d'unité et la réduction des probabilités de levées de fonds ou cotisations spéciales. La valeur des unités de logement devrait augmenter, bien que cette hausse ne corresponde pas nécessairement au solde du fonds de réserve. La qualité marchande des sociétés de condominium ayant une claire vision financière à long terme est plus stable que celle des sociétés ayant une moins bonne compréhension de leurs futurs besoins de capitaux.

Quand on leur demande pourquoi ils ont commandé une étude de leur fonds de réserve, la plupart des gestionnaires immobiliers et des administrateurs répondent « la dernière étude a eu lieu il y a cinq ans » ou « la loi sur ce type de propriétés l'exige ». Bien que ces deux réponses soient bonnes, une étude de fonds de réserve devrait apporter plus que la simple conformité à la loi provinciale afférente. Une des responsabilités d'un planificateur de fonds de réserve consiste à travailler directement avec le gestionnaire immobilier et le Conseil d'administration du condominium afin d'aider ces derniers à mieux comprendre les avantages d'une planification cohérente de leurs besoins actuels et futurs. Quand un Conseil d'administration change, il arrive que la vision de développement du Conseil d'administration antérieur ne soit pas comprise de la même manière par le nouveau Conseil. Le fait d'avoir en main un plan précis donne plus de clarté au plan de développement et permet aux nouveaux membres de poursuivre le travail entrepris.

Un des buts d'une étude de fonds de réserve devrait être de faciliter la tâche des membres du Conseil d'administration. Sachant que la plupart des membres du Conseil d'administration préféreraient éviter la tâche ingrate de percevoir une cotisation spéciale, un bon plan de fonds de réserve

devrait prévoir des options servant à réduire le risque d'une cotisation spéciale ou d'en minimiser l'impact, si une telle mesure s'avérait nécessaire.

L'étude du fonds de réserve devrait offrir des options de financement qui prévoient les dépenses nécessaires pour réparations et remplacements majeurs, tout en réduisant encore une fois les probabilités de cotisations spéciales. Les contributions devraient équilibrer de façon juste et équitable les besoins des propriétaires d'unités actuels et futurs.

Durant le processus annuel de budgétisation, on devrait recourir au rapport comme outil permettant aux gestionnaires immobiliers et au Conseil d'administration et conseillers de copropriété d'accélérer le travail.

Qualifications et compétence

Plusieurs provinces reconnaissent que les membres de l'ICE possèdent les qualifications et compétences requises pour faire ce travail. Les planificateurs de fonds de réserve certifiés (CRP) qui sont membres de l'Institut canadien de l'immeuble sont généralement reconnus également, tout comme les métreaux, ingénieurs, architectes et autres personnes possédant les qualifications et compétences requises.

La compétence est un sujet dont il a été beaucoup question dans le domaine de la planification des fonds de réserve. Les parties externes et la législation peuvent reconnaître les qualifications décernées par l'ICE, mais l'éternelle question demeure : comment définit-on vraiment la compétence? À l'heure actuelle, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) n'a pas encore élaboré des directives spécifiques à l'égard des études de fonds de réserve. Les membres désirant procéder à des études de fonds de réserve sont encouragés à obtenir la formation nécessaire auprès d'autres organisations.

Le Programme de planification de fonds de réserve est offert par l'École d'études commerciales Sauder de l'Université de la Colombie-Britannique (http://www.sauder.ubc.ca/Programs/Real_Estate_Division/Credit_Programs_and_Professional_Development_Courses/Reserve_Fund_Planning) et la matière de cours plus complète du programme de

formation de planificateur de fonds de réserve certifié est dispensée par l'Institut canadien de l'immeuble (<http://www.reic.ca/DESIGNATIONS/CRP-Certified-Reserve-Planner>). Les membres de l'ICE auraient nettement avantage à compléter de tels programmes d'études et à s'aligner sur des experts dans le domaine qui sont des planificateurs de fonds de réserve qualifiés.

En ce qui touche la couverture d'assurance, le programme d'assurance de l'ICE couvre les activités conformes aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*. Les études de fonds de réserve font partie des NUPPEC et sont couvertes pour les membres AACI, P.App et CRA compétents.

Modèles de financement

Dans les études de fonds de réserve, il existe quatre types primaires de modèles de financement :

Le **modèle de financement de base** et le **modèle de financement de seuil** sont similaires en ce que le solde du fonds de réserve est fixé à un montant prédéterminé. Le modèle de financement de base cherche avant tout à maintenir le solde du fonds de réserve en situation positive ou au-dessus de zéro. Une importante faiblesse du modèle de financement de base vient du fait que ce modèle suppose que nous vivons dans un monde parfait dans lequel les composants font défaut exactement au moment prévu. Si des composants majeurs devaient défaillir plus tôt que prévu, une cotisation spéciale serait probablement nécessaire.

Dans le cas du **modèle de financement de seuil**, un montant prédéterminé est établi à partir de critères que les propriétaires devraient comprendre facilement. Ces critères pourraient inclure un pourcentage de la contribution annuelle indiquée par l'étude du fonds de réserve, un pourcentage du budget de fonctionnement annuel ou même un pourcentage du coût de remplacement de l'immeuble selon une évaluation d'assurance.

Le **modèle de financement législatif** utilise les lois ou statuts applicables pour déterminer le montant minimum

de fonds devant être contribués au fonds de réserve pour les dépenses d'immobilisation majeures.

La principale faiblesse des modèles de financement de seuil et de financement législatif est qu'on ne tient pas nécessairement compte de l'âge et de l'état des composants. Si un composant important devait défaillir prématurément, le risque d'une cotisation spéciale serait encore une fois possible.

Le modèle à **capitalisation entière** consiste à maintenir le solde de la réserve à 100 % ou presque de l'amortissement total cumulé estimé de tous les composants de la propriété commune identifiés dans l'étude du fonds de réserve.

Bien que ce modèle semble être une excellente solution, la principale faiblesse du modèle à capitalisation entière est que, si une société de condominium/copropriété était entièrement capitalisée selon l'étude du fonds de réserve, la plupart des sociétés de condominium auraient trop d'argent dans leur fonds de réserve. S'il est vrai que les probabilités d'une cotisation spéciale sont beaucoup plus faibles, les contributions des propriétaires au fonds de réserve sont supérieures à ce qu'elles devraient être.

Il importe aussi de se rappeler que, sauf si un fonds de réserve est largement surcapitalisé, aucun modèle de financement ne peut tenir compte de tous les scénarios et éviter une cotisation spéciale.

Financement en caisse commune ou distincte

Il existe diverses écoles de pensée quant aux méthodes de financement des fonds de réserve et deux méthodes principales : le financement en caisse commune et le financement en caisse distincte.

On désigne parfois la méthode de financement en caisse commune comme « flux de trésorerie » ou « mise en commun », alors que le financement en caisse distincte est dit « linéaire » ou « non mis en commun ».

La méthode en caisse distincte ou linéaire détermine un but de financement pour chacun des composants sans égard à l'accumulation de fonds pour les autres composants. Cette méthode correspond à l'établissement d'un compte de réserve



Le Programme de planification de fonds de réserve est offert par l'École d'études commerciales Sauder de l'Université de la Colombie-Britannique (http://www.sauder.ubc.ca/Programs/Real_Estate_Division/Credit_Programs_and_Professional_Development_Courses/Reserve_Fund_Planning)



La matière de cours du programme de formation de planificateur de fonds de réserve certifié est dispensée par l'Institut canadien de l'immeuble (<http://www.reic.ca/DESIGNATIONS/CRP-Certified-Reserve-Planner>).

séparé pour chaque composant : toitures, fenêtres et béton, etc. Les fonds dans un compte ne peuvent être utilisés pour payer les réparations ou le remplacement d'un autre composant. Par exemple, dans un régime de financement en caisse distincte, le compte consacré à la toiture ne peut être utilisé pour le remplacement des fenêtres.

Un financement en caisse commune met l'accent sur le total requis en trésorerie pour les besoins de remplacement estimés pour tous les composants. La méthode de financement en caisse commune exige une estimation des besoins de financement pour au moins la période minimum couverte par l'étude du fonds de réserve (normalement 25-30 ans, dépendamment des exigences provinciales).

Les niveaux de contribution annuelle sont alors estimés de manière à assurer qu'il y a suffisamment d'argent dans le fonds de réserve pour couvrir toutes les dépenses annuelles prévues, peu importe l'année au cours de laquelle elles surviendront. La principale différence est que, plutôt que d'avoir un compte distinct pour chaque composant, le fonds de réserve est mis en commun.

Quand on utilise la méthode de financement en caisse commune, il n'est pas obligatoire que les propriétaires d'unités soient appelés à voter sur l'utilisation des fonds devant servir à un composant pour couvrir les dépenses d'un autre composant, alors que lorsqu'on utilise la méthode de financement en caisse distincte, un vote

peut être requis (les règles varient d'une province à l'autre).

La méthode de financement en caisse distincte peut aussi rendre nécessaire la perception de contributions plus importantes de la part des propriétaires d'unité et des niveaux de financement global plus élevés dans le fonds de réserve.

Conclusion

Alors que les populations continuent d'augmenter dans les centres urbains et que la densité dans les villes et les régions métropolitaines continue aussi d'augmenter, la tendance vers le logement en copropriété s'accélère.

Ultimement, la législation provinciale énonce les exigences spécifiques du rapport et précise les personnes qualifiées pour ce genre de tâche dans chaque province. Chaque société de condominium/copropriété décide alors du modèle de financement et de la méthode de financement qui correspondent le mieux à ses besoins.

En qualité de planificateurs de fonds de réserve, notre but consiste à guider les sociétés de condominium vers la mise en place d'une stratégie de remplacement du capital à la fois claire et viable ce qui contribuera à protéger leurs avoirs.

En qualité de membres de l'ICE, d'excellentes opportunités de développer nos compétences dans ce domaine sont à notre portée pour élargir notre pratique dans le domaine des fonds de réserve. 🌈