

SEBASTIEN RIVARD T.P

Administrateur des fonds de prévoyances

L'étude de fonds de prévoyance permet au syndicat de connaître les sommes devant être contribuées au fonds de prévoyance afin que celui-ci soit toujours suffisant pour payer les remplacements et les réparations majeures d'éléments communs.

Voici une description du service que nous offrons:

L'objectif de l'étude du fonds de prévoyance consiste à évaluer la santé du fonds par rapport aux travaux et dépenses à venir à court/moyen/long termes.

- Inspecter et analyser l'état de chacun des composants des parties communes de la copropriété;
- Déceler les déficiences ou problèmes potentiels qui pourraient avoir un impact sur la pérennité du bâtiment ou sur la durée de vie normale des composants;
- Effectuer des recommandations sur l'entretien qui devrait être fait sur les composants;
- Déterminer la durée de vie restante de chacun des composants;
- Prévoir les dépenses du fonds de prévoyance sur une période de 25 ans (déterminer les travaux à effectuer et établir leurs coûts);
- Calculer les contributions à prévoir au fonds de prévoyance de la copropriété (stratégies de financement et de rattrapage).
- Une fois l'inventaire complété, le TECHNOLOGUE va préparer une planification d'entretien.
- Cette planification INCLUS l'identification des composants de l'inventaire des parties communes, la description des interventions, les fréquences des interventions et le calendrier d'intervention.

Étape 1 : Analyse des documents Une fois que le client a effectué toutes les étapes demandées pour commencer la mise en œuvre et que le paiement a été fait, notre équipe révise le dossier et contacte le client si des documents ou informations sont manquants afin de compléter le dossier.

Étape 2 : Inventaire des éléments

Armée de la déclaration de copropriété, des plans de l'immeuble et des photos prises par le client (immeubles de moins de 10 ans) ou du rapport d'inspection (immeubles de 10 ans et plus), notre équipe décompose les parties communes et communes à usage restreint en un inventaire d'éléments Unifomat II, qui est la norme de classification utilisée par la plupart des professionnels de l'industrie et aussi celle recommandée par le [RGCQ](#).

Étape 3 : Plan de maintien de l'actif

Une fois l'immeuble décomposé en éléments, notre équipe identifie, pour chacun d'eux, les réparations majeures et les remplacements qui seront requis sur le long terme (100 ans).

Le coût de chaque intervention est estimé à l'aide de quantités relevées sur les plans et de différentes sources de données (base de données professionnelles, guides et manuels, expérience professionnelle, collaboration avec des fournisseurs et entrepreneurs, recherche de travaux comparables, etc.). L'échéance de chaque intervention est également estimée en fonction de l'année d'installation et de la durée de vie théorique. Lorsqu'une inspection a eu lieu, les échéances de travaux peuvent être modifiées par rapport à la durée de vie théorique

Étape 4 : Scénarios de contribution

Une fois le plan de maintien érigé, notre équipe modélise des scénarios de contribution au fonds de prévoyance qui permettront de toujours avoir les sommes nécessaires pour subvenir aux besoins du bâtiment.

Notre équipe prépare des scénarios de contribution en tenant compte de l'intérêt généré, l'inflation des coûts de construction au fil du temps, des intérêts potentiellement générés avec le fonds de prévoyance. Selon les situations, l'équipe propose généralement un premier scénario plus agressif qui vise à ajuster les contributions annuelles aux besoins réels dès la première année suivant l'étude, puis un deuxième scénario, plus facile à absorber, qui prévoit une

mise à niveau progressive des contributions sur environ 10 ans. Les scénarios sont présentés sur 25 ans d'évolution.

Étape 5 : Plan d'entretien

Le plan d'entretien élaboré par notre équipe vise à fournir au syndicat un document de référence permettant de planifier les interventions d'entretien à faire sur les éléments communs (entretiens recommandés avec la fréquence et les moments de l'année adéquats). Avec le plan de maintien, ces documents constituent la partie "planification" du carnet d'entretien, la partie "archivage" des opérations effectuées relevant du syndicat, qui doit documenter ses interventions au fil du temps.

Étape 6 : Livraison de l'étude

Une fois l'étude complétée, le client est notifié par courriel. Le client peut ensuite se connecter à son compte en ligne afin de télécharger les documents de l'étude.

L'étude livrée comprend 5 documents :

- Un document principal regroupant l'essentiel des recommandations (travaux à faire d'ici 5 ans, contributions au fonds recommandées pour les 5 prochaines années) ;
- Une annexe détaillant l'inventaire des éléments pris en compte dans l'étude ;
- Une annexe détaillant le plan de maintien réalisé par notre équipe ;
- Une annexe détaillant les entretiens récurrents recommandés, avec la fréquence et les moments idéaux pour les effectuer ;
- Une annexe détaillant les scénarios de contributions recommandés par notre équipe ;
- Le rapport d'inspection, lorsqu'une inspection a été réalisée.