

# Comment anticiper et planifier les travaux majeurs sur les bâtiments?

**Denis Lemyre**

*Centre de services des OSBL d'habitation*

---

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

**#untoitundroit**



# Centre de Services des OSBL

## **« Comment anticiper et planifier les travaux majeurs sur les bâtiments ? »**

*Par Denis Lemyre,  
Directeur général adjoint de la FOHM*

# Mise en contexte

Il n'est pas rare d'entendre une personne dire qu'un sinistre est arrivé à sa maison ou à son bâtiment sans avoir été en mesure de lire un signe. Avec un minimum de connaissances sur la façon de reconnaître ces signes, on peut vraisemblablement prévenir un sinistre :

**Tout le monde ne possède pas les connaissances requises pour lire et déceler les symptômes associés au vieillissement d'un bâtiment ou de ses composants !**

En 2009, la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal (FOHM)  
Il n'est pas rare d'entendre une personne dire qu'un sinistre est arrivé à sa maison ou à son bâtiment sans avoir été en mesure de lire un signe. Avec un minimum de connaissances sur la façon de

# Centre de services

Depuis 2009, Le Centre de Services a fait le bilan de santé de 183 immeubles, répartis comme suit :

- *PSBL-P* (*Programme Sans But Lucratif Privé*) 102 immeubles ;
- *AccèsLogis Québec* 62 immeubles ;
- *CPE* (*Centres de la Petite Enfance*) 19 emplacements.

Nous sommes responsables de plus de **17 000 000 \$** en suivi de travaux.

# Mandat du Centre de Services

- Effectuer le bilan de santé des OSBL d'habitation ;
- Préparer les plan pluriannuels d'intervention (PPI) ;
- Réaliser les suivi des travaux des corporations ;
- Être des consultants pour des problèmes liés aux bâtiments ;
- Effectuer le repérage et caractérisation de l'amiante.

# Le Bilan de Santé...

- **Qu'est-ce qu'un Bilan de Santé ?**

Le bilan de santé est une inspection qui sert à poser un diagnostic sur chacun des composants des immeubles, bâtiments et logements d'un ensemble immobilier.

Le bilan de santé vise à recueillir, au moyen d'une méthodologie simple, uniforme et structurée, un ensemble de données techniques sur les composants.

# Le Bilan de Santé...

- À quoi sert le bilan de santé?
  - Connaître l'état de ses immeubles;
  - Disposer d'une liste des constats de désordre nécessitant une intervention;
  - Établir les priorités à donner aux travaux pour régler les désordres et les investissements requis;
  - Justifier les demandes budgétaires soit au CA ou a un institution bancaire

**En résumé, cet outil permet de planifier efficacement les travaux sur plusieurs années.**

# Le Bilan de Santé...

- **Comment procéder aux inspections?**
  - ✓ Étape 1 : Collecte de renseignements ;
  - ✓ Étape 2 : Inventaire des composants ;
  - ✓ Étape 3 : Appréciation des composants ;
  - ✓ Étape 4 : Rédaction d'un constat de désordre ;
  - ✓ Étape 5 : Recommandations.
- **Qui est habilité à faire ces inspections ?**
  - ✓ Des inspecteur-e-s en bâtiment qualifié-e-s d'un diplôme d'études collégiales avec spécialisation en architecture, en génie civil ou dans une autre discipline reliée aux bâtiments ;
  - ✓ Des individus qui ont plusieurs années d'expérience-terrain dans le milieu de la construction (travailleur, petit entrepreneur, gestionnaire de chantier)

# Faire état d'une Situation de désordre

## 1. Constat

- Défectueux ;
- Non conforme aux normes ;
- Non fonctionnel ;
- Vie utile résiduelle terminée.

## 2. Cause

- Sinistre/vandalisme ;
- Usage anormal ;
- Condition d'origine inadéquate.

- Santé / sécurité des locataires ;
- Étanchéité/solidité/intégrité ;
- Mise aux normes.

## 4. Stratégie

- Type d'intervention à effectuer ;
- Estimation des coûts.

**2. Composants "Immeuble" de l'immeuble :** [REDACTED] **Court terme**

<u>Constat : 173080</u>	<u>Code uniformat : B101204 - Peinture de balcons, paliers,</u>	<u>Statut : En cours</u>	<u>Coût : 4,000.00 \$</u>
<u>État : DX - Défectueux</u>	<u>Impact : 2 - ET - Étanchéité / Solidité / Intégrité</u>	<u>Cycle : 2006-2010</u>	<u>Plan et devis: <input type="checkbox"/></u>
<u>Cause : UN - Usure normale</u>	<u>Inter. : RP - Réparer / Peinturer</u>	<u>Projet :</u>	



Structure des balcons.  
Présence de rouille sur les balustrades et structures.  
Enlever toute trace de rouille et repeindre toutes les structures et balustrades de balcon.

## 2. Composants "Immeuble" de l'immeuble :

Court term

Constat : 172296

Code uniformat : B2021 - Fenêtres

Statut : En cours

Coût : 72,000.00 \$

État : VU - Vie utile résiduelle

Impact : 5 - EE - Efficacité énergétique

Cycle : 2006-2010

Plan et devis:

Cause : UN - Usure normale

Inter. : RE - Remplacer

Projet :



Fenêtres de l'immeuble.

Les fenêtres à volets coulissants n'offrent pas une étanchéité acceptable contre le froid, modèle désuet et non énergétique, fin de vie utile prévisible.

Remplacer toutes les fenêtres de l'immeuble.

**4.Composants du logement :** 306 - App. 306 Court term

**Constat :** 172686 **Code uniformat :** H101103 - Toilette **Statut :** En cours **Coût :** 150.00 \$  
**État :** DX - Défectueux **Impact :** 2 - ET - Étanchéité / Solidité / Intégrité **Cycle :** 2006-2010 **Plan et devis:**   
**Cause :** UA - Usure anormale / Usage **Inter. :** RP - Réparer / Peinturer **Projet :**  
**Catégorie log.:** Personnes âgées (55 ans +) **Sous-catégorie log.:** 1 chambre- occupant handicapé **Visité:**

**Toilette.**

La toilette bouge sur sa base, mal fixée au sol, trace de fuite d'eau sur le plancher.

Enlever la toilette, remplacer le beigne de cire et réinstaller la toilette, s'assurer de l'étanchéité à l'utilisation.

**4.Composants du logement :** 201 - App. 201 Année 2014

**Constat :** 172316 **Code uniformat :** H105104 - Chauffe-eau **Statut :** En cours **Coût :** 600.00 \$  
**État :** VU - Vie utile résiduelle **Impact :** 2 - ET - Étanchéité / Solidité / Intégrité **Cycle :** 2006-2010 **Plan et devis:**   
**Cause :** UN - Usure normale **Inter. :** RE - Remplacer **Projet :**  
**Catégorie log.:** Personnes âgées (55 ans +) **Sous-catégorie log.:** 2 chambres- occupant handicapé **Visité:**

**Chauffe-eau.**

Le chauffe-eau date de 2002, fin de vie utile prévisible.

Remplacer le chauffe-eau du logement.

Impact	Court terme	Année budgétaire					Composants majeurs (15 ans)		
		2016	2017	2018	2019	2020	0 à 5 ans	6 à 10	11 ans et +

**Par famille de composants "TERRAIN"**

- Stationnements, circulations piétonnières, terrains, autres aménagements sur le site, services de mécanique et d'électricité sur le site, etc.

SS + ET	181.40 \$	1 737.36 \$	0.00 \$	6 625.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	8 543.76 \$	0.00 \$	0.00 \$
MN + FA + EE	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
AS + DL + UT	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>Sous-total</b>	<b>181.40 \$</b>	<b>1 737.36 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>6 625.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>8 543.76 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>

**Par famille de composants "IMMEUBLE"**

- Fondations, constructions en sous-sol, balcons, parements, fenêtres, portes, toits, etc. d'un bâtiment isolé ou d'un ensemble de bâtiments formant un tout et séparés par des murs mitoyens

SS + ET	5 920.00 \$	2138 885.62 \$	192 691.80 \$	50 000.00 \$	0.00 \$	250.00 \$	2387 747.42 \$	0.00 \$	0.00 \$
MN + FA + EE	283.00 \$	0.00 \$	21 520.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	21 803.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
AS + DL + UT	0.00 \$	250.00 \$	1 000.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	1 250.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>Sous-total</b>	<b>6 203.00 \$</b>	<b>2139 135.62 \$</b>	<b>215 211.80 \$</b>	<b>50 000.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>250.00 \$</b>	<b>2410 800.42 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>

**Par famille de composants "BÂTIMENT"**

- Aménagement intérieur, ascenseur, plomberie, chauffage, ventilation, protection incendie, électricité, etc. du ou des bâtiments constituant l'immeuble.

SS + ET	11 325.66 \$	100 297.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	52 000.00 \$	163 622.66 \$	0.00 \$	0.00 \$
MN + FA + EE	5 139.50 \$	4 500.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	9 639.50 \$	0.00 \$	0.00 \$
AS + DL + UT	0.00 \$	225.25 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	225.25 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>Sous-total</b>	<b>16 465.16 \$</b>	<b>105 022.25 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>52 000.00 \$</b>	<b>173 487.41 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>

**Par famille de composants "LOGEMENT"**

SS + ET	11 475.75 \$	13 315.00 \$	3 575.00 \$	100.00 \$	95.80 \$	8 104.34 \$	36 665.89 \$	0.00 \$	0.00 \$
MN + FA + EE	340.00 \$	215.85 \$	364.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	919.85 \$	0.00 \$	0.00 \$
AS + DL + UT	50.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	1 221.00 \$	1 271.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>Sous-total</b>	<b>11 865.75 \$</b>	<b>13 530.85 \$</b>	<b>3 939.00 \$</b>	<b>100.00 \$</b>	<b>95.80 \$</b>	<b>9 325.34 \$</b>	<b>38 856.74 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>

**TOTAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :**

SS + ET	28 902.81 \$	2254 234.98 \$	196 266.80 \$	56 725.00 \$	95.80 \$	60 354.34 \$	2596 579.73 \$	0.00 \$	0.00 \$
MN + FA + EE	5 762.50 \$	4 715.85 \$	21 884.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	32 362.35 \$	0.00 \$	0.00 \$
AS + DL + UT	50.00 \$	475.25 \$	1 000.00 \$	0.00 \$	0.00 \$	1 221.00 \$	2 746.25 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>Sous-total</b>	<b>34 715.31 \$</b>	<b>2259 426.08 \$</b>	<b>219 150.80 \$</b>	<b>56 725.00 \$</b>	<b>95.80 \$</b>	<b>61 575.34 \$</b>	<b>2631 688.33 \$</b>	<b>0.00 \$</b>	<b>0.00 \$</b>

# Informations sur la base de données

- Extraire les données BSI.net pour les transférer dans Excel ou Access ;
- À partir des données d'un bilan de santé, on peut produire un devis pour la rénovation future ;
- Préparer une démarche de soumission ;
- Planifier des travaux futurs.

# Les fins de convention



## Défis et opportunités



Un guide à l'intention des OSBL d'habitation dont la convention d'exploitation arrive à terme



# Guide

- **Faire le point sur différents sujets liés à la fin de convention de notre projet :**
  - Évaluation générale de la corporation de votre projet ;
  - Évaluation de la situation financière de votre projet ;
  - Évaluation de la situation immobilière de votre projet ;
  - Évaluation de la vie associative de la corporation.
- **Proposition concernant stratégie et options :**
  - Les fédérations régionales peuvent vous aider à surmonter cette étape importante de votre corporation.

***MERCI !***