



**Hôtel Delta
Montréal**
21 et 22 mars 2007

à l'initiative de la
Société d'habitation
du Québec

COLLOQUE DES GESTIONNAIRES TECHNIQUES DES OFFICES D'HABITATION

**RÉSUMÉ DES CONFÉRENCES
ET DES ATELIERS**

Résumé

Colloque des gestionnaires techniques

SHQ-OMH 2007

tenu les 21 et 22 mars 2007

Montréal

Société d'habitation du Québec

La 19^e édition du Colloque des gestionnaires techniques a été organisée par la Société d'habitation du Québec.

Monsieur **Gilles Brind'Amour**, consultant externe, assumait la coordination du colloque entouré des personnes suivantes :

Animation :	Jacques Morency, Direction de l'amélioration de l'habitat
Programmation :	Gilles Brind'Amour, consultant externe Richard Thibodeau, Direction de l'habitation sociale - Montréal Paul Lavoie, Direction de l'habitation sociale - Québec
Accueil et inscription :	Lise Dolbec, Direction de l'habitation sociale - Québec Lucie Frenette, Direction de l'habitation sociale – Montréal
Soutien à la logistique :	Jean-Jacques Desjardins, Direction de l'habitation sociale - Montréal
Photographies :	Michel Boisvert, Direction de l'habitation sociale - Montréal
Coordination de la rédaction :	Claire Minguy, Marlène Tremblay et Josette Huet, Direction des communications

Actes du colloque

Rédaction :	Serge Beaucher
Conception et mise en page :	Gilles Brind'Amour, consultant externe

Le présent résumé des ateliers et conférences est publié par la Société d'habitation du Québec.

Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, on peut s'adresser au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec.

Succursale de Québec
Société d'habitation du Québec
Tél. : (418) 646-7915

Succursale de Montréal
Société d'habitation du Québec
Tél. : (514) 873-9612

Numéro sans frais : 1 800 463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante :

www.habitation.gouv.qc.ca

Le colloque en images



Table des matières

Mot d’ouverture	3
Sélim Massouh, directeur général de l’habitation sociale, SHQ	
L’OBNL technique : où en sommes-nous ?	4
René Dionne, conseiller, bureau du président, SHQ	
Le bilan de santé du parc immobilier	7
Claude Deschênes, chef d’équipe de l’expertise technique, Direction de l’habitation sociale de Montréal, SHQ et directeur du projet.	
Les logements sociaux de Benny Farm, un modèle de développement durable	9
Martin Roy, président, Martin Roy et associés	
Construction durable – Peut-on prédire l’avenir ?	12
Dany Caron, directeur des services techniques, OMH de Québec	
Cocktail de l’OMHM	15
Michel Perreault, directeur général adjoint – exploitation, OMH de Montréal	
Ouvre-portes automatiques	16
Serge Lévesque, représentant, Portronik Itée	
Atelier 1 - Connaissance et sélection des systèmes d’ancrage et de coupe-feu Hilti	17
Michel Martin, ingénieur régional senior et Jean-François Drolet, gérant des comptes, compagnie Hilti	
Atelier 2 - Produits de parement James Hardie avec technologie ColorPlus	20
Jamie Martin, développement des marchés, et Stevan Uzelac, représentant	
Problèmes d’humidité dans les bâtiments (Wallonie)	22
Olga Pletser, responsable du Centre régional du logement (Namur) Jean-François Mayérus, Société wallonne du logement	
Allocution du vice-président	25
Yves Poirier, vice-président aux programmes d’aide au logement, SHQ	
Élaborer un plan d’action de développement durable	28
Sylvain Turcotte, Directeur état du parc, OMH de Montréal Annie Brassard, Centre québécois de développement durable	
Formation en plan de mesures d’urgence d’incendie	30
Guy Verville, ingénieur, Guard-X	
Les nouvelles résidences pour personnes âgées de l’OMHM (LAQ) – L’intelligence du bâtiment au service du gestionnaire	32
Mario Roy, directeur du développement, OMH de Montréal	
Vision technique du Programme de gestion de l’amiante de l’OMHM	35

Caroline Mailhot, technicienne en hygiène industrielle, OMH de Montréal

Mot de clôture	38
Sélim Massouh, directeur général de l'habitation sociale, SHQ	
Comité 2007	44

Mot d'ouverture

Une participation qui s'élargit

Sélim Massouh, directeur général de l'habitation sociale, SHQ

C'est le directeur général de l'habitation sociale de la SHQ, Sélim Massouh, qui a inauguré le 19^e Colloque des gestionnaires techniques des offices d'habitation, tenu à Montréal, les 21 et 22 mars. Cet événement annuel, a-t-il fait ressortir, est l'occasion de réunir des gens qui, non seulement, s'intéressent au patrimoine bâti de la SHQ mais, en plus, le maintiennent en bon état.



M. Sélim Massouh

« On me dit que vous êtes plus de 140 participants cette année. Je suis toujours heureux de constater une telle présence en si grand nombre et de voir cette participation s'élargir au-delà du cercle des seuls offices municipaux d'habitation. » M. Massouh saluait ainsi les représentants de l'Association des GRT du Québec, de même que ceux de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et de quelques-unes de ses fédérations, qui prennent part à cette rencontre depuis quelques années.

« Nous avons même le plaisir d'accueillir des gens de Wallonie en Belgique, avec qui nous partageons la même passion pour l'habitation sociale et à qui nous souhaitons la plus cordiale bienvenue parmi nous », a ajouté le directeur général avant de souhaiter un excellent colloque à tous les participants.

L'OBNL technique : où en sommes-nous ?

René Dionne, conseiller, bureau du président, SHQ

Offrir aux organismes d'habitation sociale et communautaire un outil commun pour les aider dans leur mandat de réparation des immeubles. Voilà comment le conseiller au président, René Dionne, a présenté le projet de création d'un OBNL technique par la Société d'habitation, lors de la première conférence du Colloque.



M. René Dionne

Rappelant le contexte qui a mené à ce projet, M. Dionne a relaté qu'au cours de ses 20 premières années, la SHQ avait disposé du personnel technique nécessaire à la construction des HLM, puisque tous les projets se faisaient sous son égide. Mais le rythme de réalisation de nouveaux logements ayant décliné à partir de 1990, les équipes techniques ont été réduites et l'expertise disponible s'est graduellement tournée vers les réparations.

Sauf qu'aujourd'hui, avec l'augmentation des travaux en raison de l'âge croissant du parc immobilier, ces équipes ne suffisent plus à la tâche, et les ajouts d'effectifs sont bien difficiles à obtenir. Dans ce contexte, poursuit M. Dionne, la SHQ doit recentrer ses activités sur sa responsabilité fondamentale, qui est de s'assurer de l'utilisation judicieuse des fonds. Cela lui confère deux rôles indissociables : connaître les besoins en travaux et répartir les fonds en conséquence.

L'office d'habitation, pour sa part, peut faire appel au privé pour la réalisation des travaux dont il est responsable (plans et devis, planification, appel d'offres, exécution des travaux et surveillance de chantier). Depuis quelques années, la SHQ a d'ailleurs expressément invité certains offices à recourir au marché privé, mais elle a constaté des embûches :

- Nécessité d'accompagnement des OH en raison de leur manque d'expérience dans le domaine
- Faible intérêt des gestionnaires à se familiariser avec un processus qu'ils n'ont à utiliser qu'occasionnellement
- Difficulté, dans certaines régions, de trouver les professionnels requis
- Coûts élevés pour les petits mandats et pour certaines régions
- Peu d'expertise axée sur le secteur résidentiel dans le marché, ce domaine passant après les mandats institutionnels, commerciaux ou industriels.

La solution à retenir

« Comme la SHQ ne peut continuer d'offrir les services adéquatement et qu'on ne peut laisser tous les offices à eux-mêmes sans compromettre la qualité des travaux, et donc, l'intégrité des immeubles, continue le conférencier, nous avons estimé que la solution

serait de créer un OBNL technique qui regrouperait des compétences de la SHQ auxquelles viendrait se greffer, par recrutement, le reste du personnel requis. »

La création d'un tel organisme présente plusieurs avantages, selon M. Dionne :

- Rendre possible le recrutement des compétences nécessaires pour répondre aux besoins des offices
- Permettre une plus grande équité entre les organismes
- Et, surtout, remettre la responsabilité des réparations des immeubles entre les mains des organismes d'habitation, en leur octroyant la majorité des voix au conseil d'administration de l'OBNL

Ainsi, le c.a. serait composé de sept membres : trois des offices d'habitation, un des coopératives, un des OBNL d'habitation et deux de la SHQ.

Le rôle de l'OBNL toucherait le développement des plans d'intervention et des solutions, les plans et devis, les appels d'offres et l'attribution des contrats, la surveillance de chantier, la recommandation de paiement et le suivi du bilan de santé. Quant à la SHQ, elle serait responsable de la réalisation du bilan de santé, de la répartition de l'enveloppe budgétaire, de l'établissement des normes, du développement et de la promotion de nouvelles approches ainsi que de l'inspection du parc.

Des questions à régler

Deux questions restent encore à régler : le statut juridique de l' OBNL et l'obligation ou non pour les offices de faire affaire avec lui.

Sur le statut juridique, la SHQ considère différentes avenues, notamment celle de la coopérative de services. Chose certaine, l'équipe comprendrait à la fois des architectes et des ingénieurs, ce qui est maintenant permis par le Code des professions. Quant à l'obligation de faire affaire avec l'OBNL, « nous ne favorisons guère cette approche qui va à l'encontre de l'esprit dans lequel nous voulons travailler avec les organismes », de souligner M. Dionne. La Société n'en a pas moins étudié divers scénarios pour faire ressortir les enjeux.

Ainsi, une liberté de choix complète entraînerait des inconvénients. Entre autres, une partie des énergies et des budgets de l'OBNL devrait servir au démarchage et à la confection d'offres de service ; les mandats les plus payants risqueraient d'être accordés aux bureaux privés ; et les petits organismes pourraient avoir tendance à combler leurs services dans leur milieu, ne se tournant qu'en dernier recours vers l'OBNL. Dans de telles conditions, l'organisme devrait travailler en urgence pratiquement tout le temps, coûterait cher, serait en conséquence inefficace et donc voué à disparaître à court terme.

Une solution de rechange consisterait à faire en sorte que l'OBNL soit systématiquement invité par l'OH à faire une offre de service pour toute réparation nécessitant des services professionnels. À Montréal et à Québec, toutefois, il figurerait simplement sur la liste des firmes disponibles.

Le premier diagnostic

Une autre possibilité serait de confier à l'OBNL le soin de poser le premier diagnostic sur les travaux à faire. Pour cela, l'organisme recevrait une rémunération de la SHQ, ce qui lui assurerait un revenu fixe pour ses frais de fonctionnement de base. Et il serait ainsi bien positionné pour obtenir la réalisation des travaux à venir. Cette approche exclurait Montréal et Québec pour la partie diagnostic, mais l'OBNL figurerait sur la liste des firmes disponibles.

Pour ce qui est du personnel, la SHQ pourra prêter certains employés le temps d'assurer le transfert d'expertise. Ces employés seront en prêt de service, avec compensation financière de l'OBNL à la SHQ, ou en congé sans traitement, payés par l'OBNL. Après quelques années, ils devront choisir entre l'organisme et la fonction publique.

Enfin, concernant l'échéancier, un conseil d'administration provisoire sera mis en place dès que la SHQ aura statué sur la nature de l'organisme et sur sa façon d'intervenir auprès des offices, idéalement d'ici juin. Cela fait, le personnel SHQ pourra commencer à travailler pour l'OBNL en prenant des mandats graduellement. Une chose est certaine, a conclu M. Dionne : « La transition se fera en douceur. »

Le bilan de santé du parc immobilier

Claude Deschênes, chef d'équipe de l'expertise technique, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ, et directeur du projet.

Pour la deuxième fois en trois ans, les participants au Colloque ont eu droit à une présentation sur le bilan de santé du parc immobilier de la Société d'habitation. Officiellement démarrée en 2004 par un projet-pilote avec l'OMH de Montréal, cette vaste opération qui touchera tout le parc immobilier social et communautaire de la SHQ a vraiment pris son envol en 2006-2007. C'est le directeur du projet, Claude Deschênes, qui a fait le point sur le bilan, cette année.



M. Claude Deschênes

Le conférencier a d'abord effectué un retour sur l'ensemble du projet : quel parc immobilier est particulièrement visé, le contexte qui a amené ce projet, ses objectifs, la démarche retenue pour le réaliser et les résultats qu'on en attend. Précisant que la moyenne d'âge du parc est maintenant de plus de 27 ans, M. Deschênes a rappelé que 5500 immeubles regroupant près de 70 000 logements pour une valeur de remplacement de 6 à 7 milliards \$ feront l'objet du bilan. Quelque 850 organismes (offices d'habitation, mais aussi COOP et OBNL) administrent ces immeubles.

En gros, il s'agit de réaliser un diagnostic détaillé sur l'état de chacun de ces immeubles et d'établir des priorités déterminant les besoins financiers pour plusieurs années. Avec cette information, on compte obtenir les budgets nécessaires auprès des autorités et constituer des plans budgétaires pluriannuels avec les organismes. Cette opération permettra du même coup de dégager une vue d'ensemble du parc immobilier.

Un dossier par immeuble

D'ici 2010, chaque immeuble aura été inspecté et sera doté d'un dossier permanent, informatisé, facilement accessible pour les intervenants et contenant des données fiables et à jour. Tous les immeubles seront inspectés selon une méthode uniforme pour que les données soient facilement comparables. Les organismes, qui participeront à l'établissement de ces *dossiers immeubles*, pourront ensuite s'y référer pour planifier leurs travaux et ainsi gérer plus efficacement les édifices dont ils ont la responsabilité.

Le directeur du projet a ensuite expliqué les différentes étapes de création et de mise à jour des *dossiers immeubles*, avant d'en présenter la structure et le contenu de façon détaillée. Ainsi, un dossier identifie – par paliers successifs – l'organisme concerné, l'ensemble immobilier et l'immeuble (qui peut comprendre plus d'un bâtiment), puis la famille de composants (infrastructure, superstructure, aménagements extérieurs ou intérieurs), le groupe de composants (construction intérieure, enveloppe...) et les composants (parements, murs extérieurs, portes intérieures...).

Jusqu'à maintenant, les données saisies par les inspecteurs ont été compilées dans le système d'information BETI, un logiciel temporaire qui sera bientôt remplacé par un autre plus performant, BSI (bilan de santé du parc immobilier). Toutes les données accumulées jusque-là pourront être transférées sans problème, a assuré M. Deschênes.

Les inspections

Les inspections effectuées dans le cadre du bilan remplacent les visites régulières faites par les conseillers-inspecteurs de la SHQ. C'est à ces mêmes conseillers-inspecteurs qu'on a recours pour le bilan de santé, auxquels s'ajoutent des inspecteurs appartenant à une firme privée, sélectionnée par soumission l'an dernier. Au cours de leur visite, les inspecteurs valident et complètent les informations déjà présentes au dossier de l'immeuble, évaluent tous les composants et dressent des constats des désordres repérés, assortis d'un ordre de priorité. Si des éléments pouvant nuire à la santé ou à la sécurité des résidants sont décelés, il va de soi qu'on n'attend pas la production du rapport pour faire parvenir un mémo à l'organisme concerné.

Ces visites, qui se font toujours avec un représentant de l'organisme, excluent les logements (lesquels feront l'objet d'un bilan distinct dont les données seront intégrées plus tard au bilan général). Par ailleurs, l'inspecteur ne fournit pas d'expertise professionnelle, mais il peut requérir l'avis d'un professionnel au besoin.

Pour établir un constat de désordre, l'inspecteur sélectionne une série de codes qui notent : le composant concerné, sa localisation, son état, la cause du désordre, l'impact que cela peut avoir sur l'immeuble ou sur la santé et la sécurité des occupants, l'intervention appropriée ainsi que le délai admissible avant la réparation ou le remplacement, le tout accompagné d'une description sommaire et de photos.

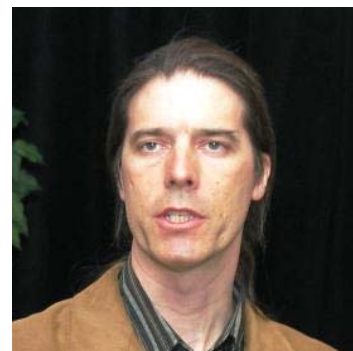
Jusqu'à maintenant (printemps 2007), quelque 230 ensembles immobiliers gérés par 71 organismes différents ont été inspectés. Cela, en plus des inspections faites par l'OMH de Montréal, qui en est à sa quatrième année, ainsi que celle des habitations de l'OMH Kativik, au Nunavik, où les inspecteurs se sont rendus lors d'un blitz, à l'été 2006.

La SHQ transmettra cette année ses premiers rapports d'inspection aux organismes et effectuera une première analyse des données pour dégager une vue d'ensemble préliminaire afin d'obtenir des budgets des autorités. « À première vue, il semble que nous arriverons à des montants plus élevés que les budgets dont nous disposons actuellement », a indiqué M. Deschênes.

Les logements sociaux de Benny Farm, un modèle de développement durable

Martin Roy, président, Martin Roy et associés

Benny Farm, au nord de la rue Sherbrooke dans l'ouest de Montréal, est un complexe d'habitation communautaire et sociale de 384 logements répartis en 64 bâtiments de trois étages. Construits en 1947 pour loger des vétérans de la Deuxième Guerre, ces édifices se sont dégradés avec le temps, au point où l'on a failli tout raser pour remplacer par des condos voilà quelques années. Or, aujourd'hui, le site est plutôt en voie d'être complètement revitalisé, plusieurs édifices étant rénovés en profondeur et d'autres, reconstruits à neuf, le tout selon un concept de développement durable, avec les plus récentes techniques de construction verte.



M. Martin Roy

C'est l'histoire de cette transformation qu'a relatée au Colloque – nombreuses photos et moult graphiques à l'appui – l'ingénieur Martin Roy, dont la firme est étroitement associée aux aspects énergétiques du projet.

Déjà, au moment de sa construction, cet ensemble immobilier était avant-gardiste, a raconté M. Roy. Entre autres, il était rare à l'époque qu'autant de personnes soient logées sur une aussi faible superficie. Lorsque la SCHL (propriétaire du site) a proposé de démolir les immeubles et de vendre les terrains pour des constructions privées plutôt que de procéder aux rénovations majeures qui s'imposaient, en 1992, elle a été confrontée à l'opposition des résidents, qui ne voulaient pas changer la vocation communautaire et la mixité du site. D'autres solutions ont donc dû être envisagées.

Sept versions préalables

Sept versions différentes, allant de la construction neuve à 100 % jusqu'à la conservation intégrale, ont ainsi été proposées au cours des 12 années suivantes... pour aboutir au plan directeur des architectes Saia Barbarèse Topouzanov, accepté en 2003 et réalisé avec une multitude de partenaires, dont les membres de la communauté. Ce projet prévoit la conservation de 34 % du bâti. À terme, nouvelles constructions et logements rénovés comprendront deux coopératives d'habitation, un OBNL, une maison transitionnelle, un bâtiment pour les vétérans, un centre communautaire et un centre sportif.

L'analyse de développement durable effectuée sur deux bâtiments pour la confection du plan directeur a été menée en profondeur : étude complète de la structure et de l'enveloppe (avec ouverture de murs et percement de toitures), inspection minutieuse des systèmes de plomberie et d'électricité, analyse d'efficacité énergétique... « Il s'agissait de démontrer qu'il peut être plus rentable, du point de vue du développement

durable, de rénover que de démolir et reconstruire à neuf, même si cette dernière option est plus facile pour les professionnels », a expliqué M. Roy.

Les trois-quarts des rénovations ont été effectuées jusqu'à maintenant. Par rapport à une nouvelle construction conventionnelle, les logements rénovés de Benny Farm sont mieux éclairés, toutes les pièces ont une ventilation naturelle et mécanique et toutes les salles de bain sont dotées de fenêtres donnant sur l'extérieur, ce qui est quasi inexistant aujourd'hui. L'aménagement intérieur est fonctionnel et efficace, avec un minimum d'espaces de circulation. Il n'y a d'ailleurs aucun corridor intérieur, les escaliers donnant directement sur les logements. Les planchers sont en lattes de bois franc et les balcons ont été agrandis et munis d'escaliers de service. En outre, une bonne isolation acoustique protège les occupants des bruits des voisins, et les radiateurs à l'eau chaude en fonte – qui ont pu être conservés – assurent un chauffage efficace avec un confort supérieur aux normes. Détail non négligeable, on ne trouve aucun logement en demi sous-sol, cet étage étant réservé au rangement et aux espaces communs.

Pour ce qui est de l'enveloppe, elle est très étanche et durable. La couverture et les solins ont été remplacés, de même que le parement en brique. Comme chaque fois qu'il était possible de réutiliser des matériaux, au lieu d'être jetées, les briques d'origine ont été triées, nettoyées et remises en place. À l'analyse, elles se sont d'ailleurs révélées de meilleure qualité que la plupart des briques actuellement sur le marché. Les murs extérieurs ont été isolés avec du polyuréthane giclé, alors qu'on a utilisé la laine minérale pour l'entretoit, les murs de fondation et le plancher au rez-de-chaussée. Toutes les fenêtres – à guillotine – ont des cadres en fibre de verre, et elles n'ont pas coûté plus cher que des fenêtres en PVC, un matériau qui dégage des gaz toxiques.

Haute efficacité énergétique

Côté énergétique, l'analyse de développement durable a révélé que le chauffage par géothermie serait faisable à Benny Farm, mais il coûterait présentement plus cher que le gaz naturel, surtout si l'on tient compte des subventions accordées par Gaz Métro. Un système au gaz avec chaudière à condensation a donc été choisi, laissant la possibilité d'une conversion au géothermique, si cette option devient plus économique que les autres formes d'énergie.

Par ailleurs, des réflecteurs de chaleur ont été disposés derrière les calorifères, tous munis de valves thermostatiques pour éviter les problèmes de surchauffe. Et grâce à des systèmes GFX, l'eau froide qui entre dans les chauffe-eau est préchauffée avec l'eau résiduelle des douches. L'air aussi est préchauffé (par deux murs solaires) avant d'entrer à l'intérieur, et des panneaux solaires ont été installés sur les toits de deux édifices.

Au total, l'efficacité énergétique des bâtiments rénovés de Benny Farm (conformes au Programme d'encouragement pour les bâtiments commerciaux – PEBC) devrait être de

40 % supérieure à ce que prévoit le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB).

Parmi les autres éléments verts du projet, on verra bientôt apparaître des toitures végétalisées pour absorber l'eau de pluie ainsi qu'un système de traitement et de recirculation des eaux grises (par marais filtrant et lit de percolation). Cette eau recyclée pourra être réutilisée pour les toilettes ou envoyée dans la nappe phréatique.

Enfin, pour encadrer tout cela, les partenaires du projet ont créé un OBNL, Énergie Verte Benny Farm, qui gèrera l'exploitation et la croissance de cette nouvelle infrastructure partagée entre plusieurs organismes. L'une des tâches de l'OBNL sera d'accompagner les résidants dans l'appropriation de leur nouveau milieu de vie.

Construction durable – Peut-on prédire l’avenir ?

Dany Caron, directeur des services techniques, OMH de Québec

Depuis 2003, les offices d’habitation ont la possibilité de construire des immeubles. Qu’est-ce qui attend ceux qui voudront se lancer dans un tel projet au cours des prochaines années ? Comment évolueront les normes de construction ? Quels seront les programmes disponibles ? Les possibilités de financement ? Les exigences des municipalités ? À quoi ressembleront les critères de durabilité dont on fait tellement état aujourd’hui ? Bref, peut-on prédire l’avenir en matière de construction durable ? C’est la question qu’a soumise au Colloque le directeur des services techniques de l’OMH de Québec, Dany Caron, en s’attardant notamment à la ventilation des immeubles et en effectuant plusieurs petits retours dans le passé pour montrer l’importance de faire les bons choix au départ.



M. Dany Caron

Chose certaine, a-t-il lancé d’entrée de jeu, le contexte n’est pas facile. Un organisme qui veut entreprendre un projet de développement sait qu’il aura à prévoir les meilleures conditions de logement pour ses locataires, tout en se conformant aux exigences de la ville mandataire, le cas échéant, et en appliquant le Guide de construction des programmes (AccèsLogis et Logements abordables Québec de la SHQ). Sans parler des inévitables demandes d’aide financière et de l’obligation de respecter des budgets serrés par la suite. Après avoir défini ses besoins et choisi entre AccèsLogis et Logement abordable, il devra trouver des terrains disponibles à coûts raisonnables, sans cesser de jongler avec la différence entre le montant de la subvention admissible et les coûts réels... et en maintenant toujours une vision durable de son projet.

« Tout cela fait beaucoup d’administration », note le conférencier. Et passablement de casse-tête avec les chiffres. Il faut tenir compte de l’indexation et de l’actualisation des coûts reconnus en fonction des nouvelles normes de construction du marché. Et quand les coûts ne sont pas admissibles, on les reporte sur les honoraires des organismes de soutien au développement. « Invariablement, dit-il, on finit par se demander où couper pour pouvoir développer. Nos projets ne se résument-ils qu’à des études financières ou bien peuvent-ils être de véritables projets d’habitation qui tiennent compte de la réalité des gestionnaires d’immeubles ? »

La ventilation

Concernant l’aération des édifices, des normes ont été édictées en 1995 imposant, entre autres, 0,35 changement d’air à l’heure ainsi que la pressurisation des corridors communs. « À l’OMH, nous étions plus ou moins à l’aise avec les systèmes qui nous ont été proposés dans la foulée de ces changements ; nous nous sommes efforcés

d'atteindre des résultats se rapprochant des normes, sans avoir à tout refaire. Heureusement, cela a été accepté, mais éventuellement, ça ne passera plus. »

Pour 2007 ou 2008, de nouvelles normes sont à l'étude pour les systèmes de ventilation des habitations. L'OMH de Québec n'est pas sans appréhender les nouvelles exigences qui en découleront. D'une part, les subventions dans le cadre du programme NovoClimat ne sont pas suffisantes pour couvrir les coûts reliés aux modifications architecturales et à l'installation de systèmes de ventilation dans les logements. D'autre part, il existe des risques liés à la collaboration des locataires si chacun a un contrôle sur le système dans son logement. « Où il y a de l'homme, il y a de l'hommerie », de rappeler le conférencier.

M. Caron a donné l'exemple d'un ensemble immobilier, construit en 2003 par l'OMHQ, où un échangeur d'air individuel a été installé dans chaque logement. « Neuf fois sur dix, les systèmes ne sont pas fonctionnels », a-t-il raconté, les locataires ne voulant pas en subir le bruit et les autres inconvénients et, surtout, n'acceptant pas d'en assumer les frais sur leur facture d'électricité. Sauf qu'avec le temps, l'humidité élevée qui en résultera amènera des problèmes majeurs comme l'apparition de moisissures, des troubles respiratoires, etc. « Serons-nous gagnants à long terme ? »

Pour le directeur des services techniques, la nécessité de ventiler apparaît comme une évidence. L'OMH serait toutefois plus enclin à opter pour un système commun sur le toit pour l'ensemble des logements d'un édifice, avec contrôle unique par un préposé, ce qui semble d'ailleurs la tendance des exigences actuellement. « En fait, il y aurait plusieurs avenues à explorer de ce côté pour développer quelque chose dans l'optique de la construction durable. »

Le prix de la durabilité

Mais la durabilité a un prix, d'enchaîner le conférencier, demandant du même souffle si cette notion de construction durable doit nécessairement correspondre à une seule vision, sans compromis. « Chose certaine, a-t-il dit, il faut garder le cap sur l'objectif, être proactifs en recherchant des solutions durables, de nouvelles technologies, et en maintenant une vision à long terme, sans oublier de tenir compte de l'expérience du passé. »

Tout au long de la présentation, plusieurs diapositives faisaient justement référence à des choix du passé qui ne se sont pas avérés les meilleurs à long terme : la mousse d'urée formaldéhyde (MIUF), entre autres, un « nouveau produit isolant performant » des années 1950, qui a connu la triste fin que l'on sait ; l'amiante aussi, un matériau utilisé depuis deux siècles pour ses propriétés thermiques et électriques, dont on sait maintenant qu'il est extrêmement toxique. Et dans l'avenir, peut-être, un programme de subvention pour l'apparition de moisissures dans les logements avec systèmes de ventilation individuelle...

Dans sa volonté d'explorer des solutions durables, l'OMH s'associera bientôt à NovoClimat et peut-être à Hydro-Québec et d'autres partenaires pour un projet-pilote de construction avec un système central de ventilation comprenant réglage et *monitoring* à distance. « Nous n'irons pas de l'avant à n'importe quel prix, mais nous sommes intéressés à voir ce que ces partenaires auront à nous proposer et ce qui pourra en résulter », a dit le conférencier.

Et quant à la question du début, a-t-il ajouté, la réponse est non, on ne peut pas prédire l'avenir en matière de construction durable. « Mais on peut l'influencer en fonction de nos choix, basés sur nos expériences, nos bons coups et nos erreurs, de même que sur les réalités quotidiennes du gestionnaire, qui doit tenir compte à la fois du bâtiment et des humains qui l'habitent. »

Cocktail de l'OMHM

Nos vœux commencent à être exaucés

Michel Perreault, directeur général adjoint – exploitation, OMH de Montréal

Le directeur général Fabien Cournoyer étant dans l'impossibilité d'être sur place, c'est le directeur général adjoint – exploitation, Michel Perreault, qui a invité ses collègues au cocktail offert par l'Office d'habitation de Montréal en fin d'après-midi de la première journée du Colloque.



M. Michel Perreault

Rappelant un ancien mot du directeur général qui, au cours d'un précédent colloque, avait parlé des miracles réalisés au quotidien par les gestionnaires des HLM, M. Perreault a repris sur la même lancée « théologique » : « Oui, vous faites des miracles, a-t-il dit, et nos vœux commencent d'ailleurs à être exaucés. »

En effet, a-t-il expliqué, lors de réunions récentes avec la Société d'habitation, les OMH ont mis clairement sur la table leurs besoins de budgets d'entretien supplémentaires. « Et ce que nous avons réalisé alors, c'est que nous sommes écoutés. La SHQ nous entend. »

Rappelant que les OMH s'apprêtent maintenant à faire des scénarios de budgets à long terme, M. Perreault a invité les gestionnaires techniques à poursuivre leurs représentations, « car c'est vous, chacun dans votre organisme, qui êtes les experts et c'est vous qui connaissez vos besoins », a-t-il dit, avant de souhaiter à ses collègues la bienvenue à Montréal. Et un bon cocktail !

Ouvre-portes automatiques

Serge Lévesque, représentant, Portronik Itée

De plus en plus d'immeubles résidentiels sont munis de portes automatiques pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ces portes peuvent être installées aussi bien à chacun des logements qu'à l'entrée de l'immeuble.

Dans une très brève présentation avant le premier atelier du Colloque, le représentant de la compagnie Portronik, Serge Lévesque, a démontré la simplicité d'installation d'un ouvre-porte automatique dans un logement. Le travail complet s'effectue en moins d'une dizaine d'opérations :



M. Serge Lévesque

- Préparation du fond de clouage et installation du boîtier au-dessus de la porte.
- Pose d'une gâche électrique qui sera reliée au mécanisme d'ouverture dans le boîtier, ainsi que d'un pêne dormant et d'un pêne à ressort ; de l'extérieur, la porte sera toujours verrouillée, et toujours déverrouillée de l'intérieur.
- Remplacement de la poignée par une autre en bec de cane, de façon à ce que la porte puisse aussi s'ouvrir manuellement ; obturation des anciens trous.
- Installation du mécanisme d'ouverture automatique (contrôle électronique à sécurité active) dans le boîtier ; celui-ci contient également une pile d'urgence possédant une autonomie d'une douzaine d'heures en cas de panne d'électricité, de même que le receveur de télécommande.
- Installation d'une plaque-poussoir au mur, à plus ou moins 1 m du sol, à utiliser lorsque la télécommande est défectueuse.

Évidemment, un tel système peut aussi être installé sur les portes d'entrée de l'immeuble. La seule différence est que, dans ce cas, il doit être sécurisé de façon à ce que tout le monde n'y ait pas accès.

M. Lévesque a conclu en précisant que Portronik offre, dans toutes les régions du Québec, un service d'entretien complet sur les appareils qu'elle installe, de même qu'un service de dépannage rapide en cas de bris, et ce, 24 heures par jour, tous les jours de la semaine.

Atelier 1

Connaissance et sélection des systèmes d'ancrage et de coupe-feu Hilti

Michel Martin, ingénieur régional senior et Jean-François Drolet, gérant des comptes, compagnie Hilti

Deux exposés en un. C'est ce qu'ont offert les représentants de la compagnie Hilti, au premier atelier du Colloque en s'intéressant à deux gammes de produits tout à fait distincts : les systèmes d'ancrage pour béton et maçonnerie et les systèmes coupe-feu.

Présentant d'abord quelques aspects généraux sur les ancrages, M. Martin a fait ressortir qu'il y a plusieurs facteurs à considérer dans la conception et le choix d'un système, notamment la résistance à la corrosion et au feu. « Pour chaque application, il existe une grande variété de solutions, a-t-il dit. Boulons mécaniques à gaine d'expansion, ancrages adhésifs, ancrages de grand diamètre, produit pour installation dans des trous surdimensionnés, pour des applications sous l'eau ou au plafond... Imaginez un ancrage quel qu'il soit, nous l'avons probablement déjà inventé. »



M. Michel Martin

De façon générale, les ancrages dans un bloc de béton ne doivent pas être placés trop près l'un de l'autre et ils doivent être à une certaine distance du bord. On ne doit pas non plus en fixer trop dans une même cellule, ce qui risquerait de fendre le bloc.

Pour éviter une oxydation par contact, le matériau d'ancrage devrait être le même que le matériau à fixer. Par exemple, on n'utilise pas un boulon en acier inoxydable avec un ancrage galvanisé, ou l'inverse. Idéalement, on emploiera des pièces en placage galvanique de zinc dans un intérieur sec, des pièces galvanisées à chaud dans un intérieur modérément humide ou à l'extérieur en environnement légèrement corrosif, et des pièces en acier inoxydable dans un intérieur très humide où il y a condensation, ainsi qu'à l'extérieur dans un environnement corrosif.

Grosso modo, il y a deux types d'ancrages : mécaniques et adhésifs (qui utilisent une colle de type époxy).

Les ancrages mécaniques offrent le meilleur rapport qualité-prix pour des applications avec des charges mortes, qui ne vibrent pas. Ils résistent bien aux chocs ainsi qu'à des températures élevées. Quant aux ancrages adhésifs, ils offrent un meilleur rapport qualité-prix dans les matériaux à charge dynamique impliquant des vibrations. Ils peuvent être placés plus près l'un de l'autre et plus près des bords du bloc de béton que les ancrages mécaniques. Ils sont en général enfoncés plus creux. Ils ont en outre la qualité de sceller la perforation et causent moins de stress sur le matériau, puisqu'ils y adhèrent.

« Voilà 40 ans, la possibilité d'utiliser des adhésifs pour s'ancrer au béton n'était pas prise au sérieux, a raconté Michel Martin. Aujourd'hui, la majorité des ancrages sont adhésifs. » Comme l'a démontré sur place Jean-François Drolet, l'ancrage chimique le plus rapide consiste simplement à perforer le matériau avec une perceuse, insérer un sac contenant l'adhésif et son catalyseur et faire le mélange par la mise en place de la tige d'ancrage à l'intérieur du trou. On peut aussi insérer une passoire dans le trou pour y injecter de la résine adhésive, qui passera à travers les trous de la passoire, créant ainsi un effet de clé.



M. Jean-François Drolet

Quant aux produits d'injection, ils sont pratiquement aussi nombreux que les matériaux qui reçoivent les ancrages. Certains sèchent rapidement, d'autres peuvent être appliqués par temps très froid, et d'autres encore dans une pièce de béton creuse. Et tous ces produits sont totalement « verts », ont insisté les représentants d'Hilti, puisqu'ils ne contiennent rien de toxique ou de potentiellement cancérigène.

Les systèmes coupe-feu

« Pour ce qui est des systèmes coupe-feu, d'enchaîner M. Martin, c'est toute une science. » À quoi servent-ils ? D'abord, à sauver des vies, mais aussi à préserver des équipements et des édifices.

Essentiellement, il s'agit de systèmes passifs de protection contre les incendies. Leur but est de retarder la progression du feu en lui faisant obstacle et, surtout, d'empêcher la fumée de se propager. « Car les gens ne meurent pas brûlés, dans un incendie ; ils périssent asphyxiés. » Ce qu'il faut, c'est éviter que la fumée s'infilte entre les différentes parties d'un édifice par les nombreuses interstices – joints de construction, transpercements de tuyaux, trous pour les fils, etc. On bouchera donc toutes ces interstices avec des produits qui vont redonner aux murs leur résistance au feu et à la fumée, comme l'impose maintenant le Code national du bâtiment.

Un produit coupe-feu n'est pas un système coupe-feu, prévient Michel Martin. Ce n'en est qu'un des éléments. Ce qui est homologué UCL pour les fins du Code du bâtiment, c'est le système au complet, c'est-à-dire l'ensemble des éléments composant la recette qui assurera son efficacité. La compagnie Hilti dispose de plus de 500 systèmes homologués, tous les tests d'homologation étant réalisés dans des laboratoires indépendants.

Ainsi, l'entreprise offre toute une gamme de scellants qui conviennent dans une multitude de situations. Les plus courants se présentent dans un tube et peuvent être appliqués au pistolet comme n'importe quel scellant utilisé pour le tour des bords ou des fenêtres. Les produits sont en général de couleur rouge pour aider à les différencier des autres produits d'usage courant. En cas de chaleur intense, le scellant, de type

intumescent, gonflera de quatre fois son volume pour ainsi prendre la place de ce qui fond (fils ou autres) et boucher tous les trous. Appliqué avec de la laine minérale, il constitue le système le moins cher.

Pour les cas plus compliqués, comme un "spaghetti de fils" ou de petits câbles sortant d'un mur, il existe une mousse polyuréthane liquide qui peut être versée entre les interstices bouchant hermétiquement le moindre vide. Si l'on ne veut pas mettre de laine minérale, on pourra plutôt installer des briques intumescents en polyuréthane, très prisées dans les hôpitaux parce qu'elles ne dégagent aucune fibre. Sur le même principe, il y a aussi des bouchons intumescents.

Et si l'on ne trouve pas de système spécifique à une situation, la compagnie recourra au jugement d'un ingénieur qui proposera une solution appropriée. Un point important, en conclusion, lorsqu'un système est étiqueté UCL, il ne faut jamais en changer des éléments (la grosseur d'un trou notamment) au risque de perdre la certification et l'efficacité du système.

Atelier 2

Produits de parement James Hardie avec technologie ColorPlus

Jamie Martin, développement des marchés, et Stevan Uzelac, représentant

À première vue, sur photos, on dirait des parements de bois classiques. Mais à y regarder de plus près et, surtout, à palper les échantillons qui circulent dans la salle, il s'agit d'autre chose : des produits de parement en fibrociment, offerts par la compagnie australienne James Hardie, que sont venus faire découvrir deux représentants de l'entreprise, lors du second atelier du Colloque.



M. Jamie Martin

Fabriqués à partir de ciment, de sable moulu et de fibre de cellulose, ces produits ne pourrissent pas, a assuré Jamie Martin. Ils résistent aussi bien aux insectes et aux rongeurs qu'au soleil, à l'air salin et à l'humidité. Ils ne brûlent pas non plus, leur composition à base de ciment les classant parmi les matériaux les plus résistants au feu. Et s'ils sont installés à sec, ils ne prendront pas d'expansion, puisque le fibrociment est inerte.

Le produit le plus populaire de James Hardie est le parement à clin, fini grain de bois. Mais il y a aussi le panneau à clin, fini lisse, le panneau à planches verticales et le bardeau individuel, simili cèdre, vraiment ressemblant au matériau qu'il imite et très tendance actuellement. Moulures et soffites font aussi partie de la gamme de produits offerts par l'entreprise, qui est la seule à posséder un centre de recherche sur le fibrociment en Amérique, spécifie M. Martin.

Tous les revêtements viennent dans une variété de teintes allant du blanc arctique au gris fer, en passant par le bleu acier, le rouge campagnard, l'or toscane et le brun kaki. La collection ColorPlus de James Hardie comprend en fait 20 couleurs (sept pour les moulures), produites à partir de peintures thermoplastiques cuites en usine, ce qui leur assure constance et uniformité. Garanties 15 ans contre toute altération, ces couleurs peuvent perdre un peu d'éclat à la longue, à cause des rayons UV, mais partout de façon égale, et pas davantage dans le cas d'une couleur foncée que d'une teinte pâle, assure M. Martin. Et si, après un certain temps, la couleur ne convient plus ou si l'on veut simplement rafraîchir, il suffit de repeindre avec n'importe quelle peinture 100 % acrylique pour extérieur.

L'art de la pose

Insistant sur l'importance d'une installation selon les règles de l'art, le représentant de James Hardie a fait valoir qu'il y a des normes à respecter dans la pose du revêtement si l'on veut qu'il procure un résultat optimum. « Nous préférons ne pas vendre plutôt que vendre un produit qui sera mal installé », a-t-il affirmé.

Par exemple, il faut un dégagement minimum de 20 cm entre le parement et le niveau du sol, et un espace d'au moins 5 cm entre la toiture et le revêtement. D'autre part, des solins doivent être installés au-dessus des portes et fenêtres pour éviter toute pénétration d'eau. Et il faut appliquer des retouches de peinture sur les coupes qui ne seront pas scellées une fois l'installation terminée, mais en s'en tenant au strict minimum. Entre deux coins, un contact modéré, avec joint de calfeutrage, suffira. Nul besoin de scellant, compte tenu de l'inertie du matériau.

Le parement peut-il être appliqué directement sur le Tyvek, sans espace d'air comme le requiert le bois ? Oui. Et il n'est pas nécessaire de le perforer avant de planter un clou, même s'il s'agit de fibrociment. Si l'on est en milieu salin, proche de la mer ou du fleuve, on recommande toutefois d'utiliser des clous galvanisés pour éviter toute corrosion à l'attache.

Une fois installé, le revêtement ne requiert pratiquement aucun entretien. Il suffit de le laver une ou deux fois l'an avec un boyau d'arrosage, sans pression. De petites retouches de peinture pourront être nécessaires occasionnellement.

Enfin, de préciser M. Martin, les parements James Hardie sont conçus pour être installés sur des surfaces verticales. Il vaut donc mieux ne pas les essayer, par exemple, sur le toit en pente d'une galerie. Et pour toute jonction avec une surface horizontale, il faut un solin.

Problèmes d'humidité dans les bâtiments (Wallonie)

Olga Pletser, responsable du Centre régional du logement (Namur)
Jean-François Mayérus, Société wallonne du logement

Conférence en deux temps, pour les invités belges du Colloque. En introduction, l'architecte Olga Pletser a présenté le contexte général de l'action publique à l'égard de l'habitat, en Wallonie. Après avoir fait ressortir que seulement 30 % des logements des populations moins nanties étaient parfaitement salubres, selon une étude de 1995, elle a décrit les enquêtes de salubrité effectuées par les agents de l'Administration du logement (1300 enquêtes en 2006) ainsi que les critères minimaux de salubrité qui doivent être respectés, et les obligations qui en découlent. On peut aller jusqu'à la fermeture d'un logement.



Mme Olga Pletser



M. Jean-François Mayérus

Dans la seconde portion de la présentation, les participants au Colloque ont eu droit à un intéressant historique du logement public en Belgique francophone et à un exposé qui a débouché sur une réalité universelle : en matière de logement, il n'y a pas de solution technique à un problème, sans aussi une solution humaine. Le constat a été livré par Jean-François Mayérus, directeur technique au sein de la Société wallonne du logement.

M. Mayérus a d'abord offert quelques données sur cet organisme qui constitue le pendant de la SHQ en Wallonie. La Société chapeaute 70 sociétés de logement de service public qui gèrent quelque 102 000 logements locatifs inégalement répartis sur le territoire. Ces 102 000 logements comptent pour 8 % de l'ensemble du parc immobilier wallon et pour 25 % du parc locatif. C'est donc dire que le quart des logements locatifs en Wallonie sont des logements publics !

Trois vagues

Il y a eu trois grandes vagues de construction de logement public dans le pays. La première, qui date d'avant 1940, visait à remplacer les taudis et compenser les destructions de la Première Guerre mondiale. Les logements issus de cette première mouture sont de petits immeubles collectifs et des maisons en rangée revêtues de brique et couvertes de tuiles ; des constructions encore bien portantes, mais désuètes, sans salles de bain ni chauffage central.

La seconde vague a suivi la Deuxième Guerre, au cours des années 1950 : des maisons de type « ouvrières », disposant souvent d'un petit jardin et construites en

périphérie des zones urbaines... qui les ont rejointes depuis. Ces maisons vieillissent assez bien, mais commencent à dater architecturalement.

Enfin, la troisième vague s'est produite entre 1965 et 1985 pour compenser une pénurie de logements. Priorité était donnée au nombre et à la concentration, d'où ces « tours » multilogements construites près des villes, à bon marché et dont la qualité de construction n'était pas toujours au rendez-vous. Ces immeubles présentent aujourd'hui plus de problèmes que ceux des deux premières vagues, et nécessitent des rénovations lourdes.

Dès le départ, la conception médiocre des structures a engendré une forte demande en énergie de chauffage, ce qui n'a pas été grave tant que les coûts de l'énergie sont demeurés bas. Mais plus les prix augmentaient, plus les locataires en subissaient les conséquences. Aujourd'hui, ces logements coûtent plus cher à chauffer que les logements privés, ce qui s'avère paradoxal compte tenu du fait que la plupart des occupants disposent de moins de revenus que la moyenne pour y faire face.

Régler un problème pour en créer un autre

Avec le temps, gestionnaires et occupants se sont efforcés de réduire la facture d'énergie. Les premiers en isolant davantage les enveloppes des immeubles, et les seconds en calfeutrèrent tout ce qu'il y avait de fuites – parfois même jusqu'aux bouches d'aération... si bien qu'à la longue, en voulant régler un problème, on en a créé un nouveau : de la condensation et de l'humidité excessive dans les logements. Le problème s'est propagé d'autant plus facilement que ces immeubles prévus à l'origine pour des ménages ouvriers occupant peu leur logement le jour, sont aujourd'hui surtout habités par des familles sédentaires qui concentrent le gros de leurs activités dans les appartements. Et qui, faute d'avoir reçu l'information nécessaire, ne savent pas toujours comment utiliser adéquatement les systèmes de ventilation et les appareils de contrôle liés au chauffage collectif qu'on leur a installés.

L'humidité est largement considérée comme un problème technique, de faire valoir le conférencier. Et en effet, il y a des causes liées à la qualité structurelle ainsi qu'à l'état des bâtiments, qu'il s'agisse d'infiltration, d'humidité ascensionnelle dans les murs ou de carences des dispositifs de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude. Pourtant, selon lui, il est évident qu'au-delà de ces causes techniques, les problèmes d'humidité dépendent aussi de facteurs liés au comportement des occupants. « Sinon, comment considérer la production de chaleur corporelle, la cuisson, le séchage de linge, les douches et bains et la mauvaise utilisation des appareils ? »

On ne peut pas faire l'économie de la relation entre le bâti et l'occupant, en déduit M. Mayérus. Les solutions envisagées doivent donc être à la fois techniques et humaines. Or, la partie humaine passe beaucoup par l'information et l'éducation. Il faut expliquer aux locataires que laver les planchers à grande eau augmente le problème, qu'il est inutile de se servir de sa hotte en maintenant les fenêtres ouvertes, que de garder un espace entre les meubles et les murs favorise la circulation de l'air...

« Mais il nous faut aussi être conséquents avec tout cela. » Comment convaincre l'occupant de ne pas faire sécher son linge dans son logement s'il lui est par ailleurs interdit de le faire sur le balcon ? Comment garder un espace entre les meubles et les murs dans un logement minuscule ? Comment le locataire connaîtra-t-il le taux d'humidité chez lui si on ne lui fournit pas un hygromètre ?

Bref, de conclure le représentant de la Société wallonne du logement, le problème et sa solution doivent être envisagés non seulement en tenant compte de l'occupant, mais avec lui, afin qu'il puisse réellement s'approprier à la fois son habitat et un mode d'occupation adéquat de cet habitat.

Allocution du vice-président

Yves Poirier, vice-président aux programmes d'aide au logement, SHQ

Comme l'an dernier, c'est le vice-président aux programmes d'aide aux logements de la SHQ, Yves Poirier, qui a prononcé l'allocution, au dîner du Colloque. Voici les propos qu'il a tenus aux convives.

Cette année encore, je suis heureux de me retrouver parmi vous pour cet important rendez-vous qui nous permet de partager nos connaissances et nos bonnes pratiques pour améliorer l'état du parc immobilier, une question que nous avons tous à cœur.



M. Yves Poirier

Permettez-moi de saluer tout particulièrement la présence de représentants de la Wallonie : Mme Olga Pletser, architecte et responsable du centre régional de Namur de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, et M. Jean-François Mayérus, de la Société wallonne du logement.

C'est la 1^{ère} fois que nous enrichissons un colloque des gestionnaires techniques d'échanges avec des représentants de l'extérieur, mais sans doute pas la dernière, puisqu'en octobre 2005, la SHQ a signé une entente de collaboration avec la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine de la Wallonie ainsi qu'avec la Société wallonne du logement.

Jusqu'à maintenant, cette entente a donné lieu à des échanges de coopération sur la vérification interne des organismes mandataires de la gestion des logements sociaux, sur le rôle des locataires dans la gestion des HLM, sur les formules d'accession à la propriété pour les ménages à revenu modeste ou moyen ainsi que sur les partenariats publics-privés. L'entretien et la rénovation du parc de logements sociaux et l'efficacité énergétique font aussi partie des domaines de coopération où l'on favorise l'échange d'expertise.

Au moment où les défis que nous devons tous relever pour réaliser nos mandats se font de plus en plus complexes, les échanges internationaux apportent un enrichissement mutuel, qu'il s'agisse de partager de l'information générale sur la gestion du parc immobilier ou de mettre en lumière l'expertise sur des questions plus pointues.

Ainsi, Mme Pletser et M. Mayérus nous ont fait part de leur expertise sur le diagnostic et les solutions aux problèmes d'humidité dans les logements. En contrepartie, je suis sûr qu'ils ont apprécié toutes les connaissances échangées au cours de ce colloque quant à l'entretien des bâtiments. En ce sens, leur participation marque un premier pas prometteur pour des relations de coopération plus suivies sur cette question.

Bilan de santé et OBNL technique

J'aimerais maintenant revenir sur la réforme de la gestion de l'habitation sociale, que j'avais abordée avec vous l'an dernier, et dont il a été question à quelques occasions depuis le début du Colloque. Il s'agit d'un gros chantier qui se poursuit et qui touche autant le volet administratif que le volet technique du parc immobilier.

Concernant le volet technique, qui vous intéresse davantage, les deux manifestations les plus tangibles des changements entrepris sont le bilan de santé du parc de logements sociaux et le projet d'OBNL technique.

La présentation de Claude Deschênes, hier, a fait un bon tour d'horizon de la démarche du bilan de santé. Vous avez vu comment seront constitués les dossiers immeubles et avez pu constater la richesse des informations que vous y trouverez. Vous aurez sans doute retenu que c'est avec votre étroite collaboration que vont être menées les inspections. Votre présence sur le terrain fait de vous les véritables experts de l'entretien technique : nous en sommes conscients et nous le reconnaissons. C'est pourquoi nous estimons que votre participation est au cœur de l'opération du bilan de santé.

D'ailleurs, vous êtes à même de saisir les avantages qui découleront de cette démarche pour vous. Pour chacun des immeubles que vous entretenez et maintenez en bon état, vous disposerez d'un dossier permanent, comparable d'un immeuble à l'autre, informatisé et régulièrement mis à jour. N'est-ce pas un formidable outil de gestion qui vous permettra une connaissance plus rigoureuse, une planification plus adéquate, des interventions mieux ciblées ?

De plus, comme tous les immeubles seront évalués selon les mêmes critères, l'information sur le parc sera de meilleure qualité. En pouvant illustrer, preuves en main, l'état du parc immobilier, nous tiendrons un argument « béton » pour justifier les investissements nécessaires auprès des autorités gouvernementales supérieures et pour nous assurer que les choix arrêtés soient les meilleurs.

Comme le bilan de santé nous indiquera de façon très claire les interventions nécessaires, voire urgentes, pour la mise à niveau du parc immobilier, la SHQ doit s'assurer de la mise en place des conditions gagnantes pour donner suite rapidement et efficacement à ces diagnostics. C'est pourquoi vous pourrez compter, si vous le souhaitez, sur l'OBNL technique que nous entendons créer et dont vous a entretenu René Dionne, hier. À notre sens, une telle structure permettra de regrouper les ressources nécessaires pour donner une réponse souple, adaptée et de qualité égale aux nombreux besoins de soutien technique pour la rénovation ou l'entretien des immeubles HLM qui émergeront du bilan de santé.

Des lieux de concertation

Enfin, dans le vaste chantier de la réforme, un autre projet nous tient à cœur. Pour assurer le soutien le plus efficace aux organismes, quels que soient leur taille ou leurs besoins particuliers, la SHQ estime nécessaire de favoriser la mise sur pied de lieux de concertation régionaux et locaux réunissant tous les partenaires intéressés par l'habitation sociale et communautaire, aussi bien ceux provenant des HLM que des coopératives ou des OBNL, sans oublier ceux du réseau de la santé et des services sociaux.

Il sera d'autant plus possible de dégager une marge de manœuvre pour les organismes que ceux-ci disposeront de regroupements où partager l'information, discuter et échanger des solutions, voire transférer les connaissances et les bonnes pratiques.

En terminant, un petit clin d'œil : en cette année qui marque le 40^e anniversaire de la SHQ, je vous assure que le colloque des gestionnaires techniques franchira bel et bien ses 20 ans l'an prochain. Ce rendez-vous, qui ne cesse de gagner en popularité, reviendra en mars 2008. Et pour qu'il réponde toujours mieux à vos besoins, qu'il colle le plus possible aux nouveaux défis et enjeux de votre travail, je vous invite à nous alimenter avec vos remarques et suggestions.

Merci

Élaborer un plan d'action de développement durable

Sylvain Turcotte, Directeur état du parc, OMH de Montréal
Annie Brassard, Centre québécois de développement durable

L'Office d'habitation de Montréal a décidé d'être proactif. Dans l'esprit de la nouvelle *Loi sur le développement durable* et dans la foulée d'un engagement en ce sens pris l'an dernier par le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), il a entrepris de se doter d'un plan d'action de développement durable. Sylvain Turcotte, de l'OMHM, a expliqué au Colloque ce qui a amené l'organisme à faire ce pas. Mais c'est Annie Brassard du Centre québécois de développement durable (CQDD) qui a présenté tout le processus menant à l'adoption d'un tel plan. Le CQDD, un organisme indépendant à but non lucratif, participe activement au projet de l'OMHM.



M. Sylvain Turcotte



Mme Annie Brassard

Mme Brassard a d'abord rappelé les grands principes du développement durable, lequel prend en considération les aspects environnementaux, sociaux et économiques pour répondre aux besoins actuels de la société, sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures. Mettant en relief les inégalités dans le monde et l'empreinte écologique laissée par différents pays, elle a donné pour exemple le fait que si tous les citoyens de la Terre consommaient aujourd'hui autant que le Canada, il faudrait bientôt l'équivalent en ressources de trois planètes pour satisfaire cette demande.

« Nous avons tous à faire des choix qui ont des impacts, a-t-elle enchaîné ; notamment sur le bien-être des occupants des HLM, au plan social. » La *Loi sur le développement durable* adoptée en avril 2006 vient donner un cadre de gestion aux organismes publics pour les aider à mieux s'acquitter de leurs obligations en cette matière. Bien qu'il ne soit pas expressément astreint à cette loi puisqu'il n'est pas un organisme du gouvernement, l'OMHM s'appuie sur les 16 principes directeurs contenus dans la Loi pour mettre en place son plan de développement durable. Parmi ces grands principes, figurent la santé et la qualité de vie, l'équité et la solidarité sociales, la protection de l'environnement, l'efficacité économique...

La démarche de l'Office de Montréal – comme de tout organisme qui voudrait se doter d'une telle politique – consiste d'abord à effectuer, en comité de travail, le bilan de ses activités en regard des principes de la Loi. Cet exercice demande passablement d'énergie puisqu'il faut étudier chacun des principes pour voir comment il peut s'appliquer à l'Office. Quels aspects du développement durable l'organisme mettrait-il

déjà en pratique, même sans le savoir ? Sur quels autres aspects y aurait-il des améliorations à apporter ? Quels sont les obstacles à prévoir ? Comment mesurer les progrès qui seront réalisés ? « En général, vous faites déjà beaucoup de choses qui sont du développement durable, note Mme Brassard. Il s'agit de vous rendre compte de vos points forts et de vos points faibles pour concevoir de nouvelles idées et de nouvelles façons de faire qui pourront être intégrées dans votre plan par la suite. »

Une fois ce bilan réalisé, le comité élabore sa politique de développement durable. Ce document, reprenant les 16 principes de la Loi, décrit en une dizaine de pages les orientations de l'organisme à long terme (plus ou moins 15 ans) ainsi que les responsabilités de chacun dans l'équipe.

Puis, à partir des plans annuels et du plan quinquennal de l'Office, le comité planifie ses objectifs sur un horizon de cinq ans. « Il ne s'agit pas de dédoubler les plans qu'on possède déjà, mais de voir ce qu'on peut y insérer, comment on peut aller plus loin pour tenir compte du développement durable. » Par exemple, profiter de la période d'embauche annuelle pour se demander si les critères de sélection tiennent compte d'une forme d'équité sociale.

Le processus débouche enfin sur une série d'actions à mettre en œuvre (conception et priorisation des projets, communications, formation du personnel s'il y a lieu...) puis sur un suivi et des actions correctives à apporter aux prochains plans, de même que sur des outils pour poursuivre la démarche en continu.

À l'OMHM, le mécanisme a été mis en branle ce printemps, et une première partie des résultats devrait être présentée en septembre. « Pour qu'un tel projet donne de bons résultats, la direction de l'organisme doit y croire, a souligné Sylvain Turcotte. Chez nous, c'est vraiment le cas, et nous sommes certains que cette politique apportera à la gestion de notre organisme une plus-value dont les premiers bénéficiaires seront nos locataires. »

Formation en plan de mesures d'urgence d'incendie

Guy Verville, Guard-X

Pour sauver des vies et des biens matériels, tout immeuble à logements devrait posséder un plan de mesures d'urgence adéquat, complet et personnalisé, réalisé par des professionnels en la matière. C'est ce qu'est venu plaider, devant les participants au Colloque, l'ingénieur Guy Verville, de l'entreprise Guard-X, spécialisée dans les systèmes de protection contre les incendies. M. Verville représentait aussi la firme Normacode, qui œuvre dans l'application de la réglementation sur la protection contre les incendies.



M. Guy Verville

Un bon plan de mesures d'urgence (PMU), a-t-il expliqué, c'est un document écrit, dans lequel le propriétaire d'un bâtiment énonce sa politique et ses engagements en matière de sécurité, et qui prépare les occupants de l'immeuble à faire face à des situations d'urgence en les informant sur les gestes à poser au moment critique. Que faire lorsque vous entendez une alarme ? Lorsque vous découvrez un incendie ? Lorsque l'incendie est dans votre logement, dans le corridor par où vous devez fuir ?

Ce document, le plus souvent inséré dans un cartable, doit être disponible sur place, idéalement dans le poste de commande d'incendie. Il doit contenir tout, depuis les mesures à prendre en cas de sinistre, incluant un plan d'évacuation efficace qui tient compte des personnes à mobilité réduite, jusqu'au registre des équipements de sécurité, avec leur localisation et un guide d'utilisation. Le plan doit également prévoir la désignation et la formation de personnel de surveillance (généralement les concierges) chargé d'assurer la sécurité des résidents en cas d'urgence. La surveillance des risques d'incendie dans l'immeuble et la tenue d'exercices d'évacuation doivent aussi figurer dans le document.

Un bon PMU comprend même une planification rigoureuse des inspections, vérifications et entretiens des équipements de sécurité, de façon à ce que tout ce matériel soit toujours fonctionnel. On y trouve de plus une procédure pour la relocalisation d'urgence des locataires, de même qu'une liste et les coordonnées des entrepreneurs et des services municipaux en cas de sinistre.

Tout le monde dans l'immeuble devrait connaître non seulement l'existence du plan de mesures d'urgence, mais aussi tous les gestes à poser et tous les comportements à adopter en cas d'incendie, a insisté le représentant de Guard-X. Pour illustrer son propos, il a relaté les mésaventures de M. Turcotte, un personnage fictif, qui n'a pas su éviter que les flammes ayant pris naissance dans son huile à frire alors qu'il s'était assoupi devant le téléviseur, ne se transforment en un incendie majeur une demi-heure plus tard.

En suivant minute par minute les gestes du malheureux et de ses voisins qui ont tardé à répondre à l'alarme lorsque enfin déclenchée, le conférencier a mis en évidence toute une série de mauvaises décisions prises dans cette fatidique demi-heure ainsi que les conséquences qui en ont découlé et, surtout, les bons gestes qui auraient pu être posés si l'immeuble avait été doté d'un plan de mesures d'urgence efficace. Bref, ce qui aurait fait la différence entre un feu circonscrit à un logement avec, peut-être, des dommages à un ou deux appartements voisins, et l'incendie de tout un étage, en plus des dégâts d'eau aux logements des étages inférieurs, nécessitant une relocalisation de tous les occupants, avec ce qu'on peut imaginer de coûts et d'inconvénients.

Dans certaines villes, comme Montréal et Longueuil, tous les immeubles sont tenus d'avoir un plan de mesures d'urgence. Ailleurs, la réglementation varie d'une municipalité à l'autre, et il incombe aux propriétaires de s'enquérir de la situation chez eux. Mais une chose est sûre, selon M. Verville, réglementation municipale ou non, chaque immeuble devrait avoir son plan spécifique, car chaque immeuble est unique, et le plan de l'un ne saurait convenir à l'autre.

En terminant, le conférencier a fait remarquer que la préparation d'un bon plan requiert beaucoup de connaissances, à la fois sur les systèmes de protection (gicleurs, extincteurs, boyaux...), sur la mécanique du bâtiment (ventilation, pressurisation, murs coupe-feu, groupes électrogènes...), sur la législation ainsi que sur les matières dangereuses. « Vous avez tout intérêt à confier cette tâche à une firme spécialisée en la matière, a-t-il conclu, ou à tout le moins, à soumettre votre plan à des spécialistes, après l'avoir préparé. »

Les nouvelles résidences pour personnes âgées de l'OMHM (LAQ) - L'intelligence du bâtiment au service du gestionnaire

Mario Roy, directeur du développement, OMH de Montréal

Le moins qu'on puisse dire, c'est que le nouveau parc de résidences pour personnes âgées de l'Office d'habitation de Montréal vit à l'ère technologique. Systèmes de surveillance, chauffage des logements, appels d'urgence, Internet... presque tout passe par un ingénieux réseau de communications électroniques, contrôlé depuis un poste central de gestion et appuyé par la possibilité de prise de contrôle à distance, ce qui offre à la fois sécurité aux occupants et efficacité pour le gestionnaire. L'architecte Mario Roy, de l'OMHM, a expliqué en détail en quoi consiste cette « intelligence » des bâtiments mise au service de l'Office d'habitation.



M. Mario Roy

Entre 2003 et 2008, neuf immeubles auront été construits par l'organisme, dans le cadre du programme Logement abordable Québec (LAQ), pour offrir plus d'un million de logements à des personnes âgées, à Montréal. Ces nouvelles habitations ont des architectures variables, mais présentent une parenté d'équipements et de services. Entre autres, elles sont toutes certifiées Novoclimat.

Une intégration réfléchie

Ce qui a vraiment fait recette, selon M. Roy, c'est l'intégration réfléchie des multiples réseaux de communications communs et spécialisés. Par exemple, les systèmes de surveillance d'ascenseurs, d'incendies et d'alarme intrusion sont tous reliés au poste de gestion et à des compagnies de surveillance externe par des lignes téléphoniques dédiées. Le système d'alarme intrusion ne vise qu'à sécuriser les locaux de l'administration, puisque les entrées de l'immeuble sont surveillées, elles, par tous les locataires via un système de télévision en circuit fermé.

En syntonisant un canal consacré à cette fin sur leur téléviseur, les occupants de chaque logement peuvent en effet voir, en temps réel, ce qui se passe dans l'entrée, où une caméra a été placée. Cela les sécurise énormément, d'autant plus qu'ils peuvent observer à qui ils parlent lorsqu'on sonne chez eux, puisque l'interphone est croisé avec le service de télévision et avec le système de contrôle d'accès. Pour leur propre accès dans l'immeuble, les résidents ont un porte-clés à puce, et toutes les portes sont munies d'un système de détection à distance si elles restent ouvertes un certain temps, en plus d'une sonnerie locale qui se déclenche au delà du délai programmé.

Six caméras de surveillance installées à l'extérieur captent toute la circulation de parcours entre les différentes entrées et sorties de l'édifice. Il s'agit de caméras

numériques qui ne se mettent en marche que lorsqu'elles détectent un mouvement, ce qui ménage l'espace sur le disque.

Côté télévision, en plus du système en circuit fermé, tous les locataires ont accès au câble, et ce, sans avoir à payer individuellement puisque le prix est inclus dans leur loyer. En vertu de conventions d'accès et de services entre le gestionnaire de l'immeuble et l'entreprise de câblodistribution, le câble est amené vers un point de chute dans l'édifice, d'où il chemine vers les logements.

Téléphone, chauffage et plus

Le coût du téléphone est aussi inclus dans le loyer, sauf les interurbains, qui sont facturés séparément. Installation inusitée, le système téléphonique mis en place est compatible avec tous les appareils, analogiques ou numériques, et l'occupant n'a qu'à brancher son téléphone. Le déploiement est simple : chaque logement est lié par un câble à des réglettes situées dans un local de téléphonie, où l'on trouve aussi l'alimentation de l'immeuble par Bell ; entre les deux, le système téléphonique du propriétaire assure le service en toute transparence et convivialité. Il suffit au gestionnaire d'acheter un nombre minimal de lignes qui serviront à tous. Un ensemble forfait de 24 lignes numériques permet de servir jusqu'à 150 utilisateurs, ce qui représente une économie importante. Et le système peut être pris en charge à distance pour des changements aux abonnements ou des opérations d'entretien.

Même prise en charge à distance pour le chauffage, puisqu'un contrôleur de charge permet la gestion des thermostats des logements, tout en rendant possible une analyse des opérations et une surveillance des délinquances. La facture du chauffage est non seulement incluse dans le loyer, mais elle est la même pour tous les locataires, que leur logement soit situé côté sud ou côté nord, ce qui est plus équitable.

La gestion des thermostats offre une autre possibilité, qui vaut son pesant d'or dans les résidences pour personnes âgées. Le thermostat d'un logement peut servir d'antenne pour l'émission d'un appel d'urgence par l'occupant, étant muni d'un collier avec bouton sans fil. Le signal reçu par l'administration permet de reconnaître la provenance de l'appel. Et il peut être transféré sur un téléphone portable ou sur une pagette. Cette option remplace avantageusement le système de tirettes fixes.

En plus du câblage téléphonique et vidéo, un câble réseau a été déployé pour servir chaque logement. Le locataire pourra ainsi bénéficier d'un branchement à Internet via un poste central capable de desservir tous les ordinateurs de l'immeuble. Ce service n'est pas encore très utilisé, mais le sera de plus en plus à mesure que les résidents vont se familiariser avec Internet. À terme, on pourra aussi employer ce câble réseau, entre autres, comme soutien aux technologies de la santé, visant le maintien à domicile.

Un centre communautaire virtuel sera également mis en banc d'essai. Conçu comme un studio multimédia maison, ce centre permettra d'offrir, sur le poste de télé communautaire, des communications internes ainsi que diverses présentations,

programmées ou en temps réel. En plus d'ajouter un élément à la qualité de vie des locataires, cette initiative permettra de réduire la consommation de papier destiné aux communications.

Des options sous-utilisées

Les options offertes par ces « intelligences » du bâtiment sont toujours sous-utilisées, selon M. Roy. On pourrait s'en servir à plusieurs autres fins, par exemple pour sécuriser les bâtiments, en fixant sur l'enveloppe de l'immeuble des capteurs qui fourniraient une foule de données sur l'état des composantes.

Dans la mesure du possible, tous les services sont inclus dans le loyer, et à un prix abordable. Les locataires se trouvent ainsi soulagés de tâches administratives – demandes et frais de mise en services, factures compliquées, etc. – qui sont souvent sources de frustration pour eux.

Et le plus beau, de conclure le présentateur, c'est que toute cette technologie s'insère très bien dans les aspects sociaux du développement durable, car elle contribue au maintien à domicile des personnes âgées, tout en améliorant leur qualité de vie, et ce, à des coûts très raisonnables.

Vision technique du Programme de gestion de l'amiante de l'OMHM

Caroline Mailhot, OMH de Montréal

P-G-A. Trois lettres qu'on prend très au sérieux, à l'Office municipal d'habitation de Montréal ! PGA pour Programme de gestion de l'amiante, un projet qui vise à inspecter 650 immeubles (1760 adresses) de l'OMHM, afin d'y déceler la présence d'amiante et, le cas échéant, d'effectuer les travaux de réparation ou d'enlèvement nécessaires. C'est un tour d'horizon complet des aspects techniques de ce programme qu'a offert, en toute dernière présentation du Colloque, la technicienne en hygiène industrielle de l'OMHM, Caroline Mailhot.



Mme Caroline Mailhot

Mme Mailhot a commencé par rappeler que le PGA a été mis en marche en 2005, à la suite d'un avis de la CSST. L'objectif est de protéger les travailleurs de l'OMH qui ont à manipuler des matériaux pouvant contenir de l'amiante et qui sont donc susceptibles de respirer les particules nocives qui s'en échappent. Une partie du programme consiste d'ailleurs en des formations appropriées pour ces employés, selon leur exposition potentielle au produit.

Les immeubles de plus de 20 ans

Les 650 immeubles ciblés par l'Office sont tous ceux qui ont été construits avant 1986. L'OMH se donne ainsi une marge de sécurité de six ans, puisque c'est depuis 1980 qu'il est interdit d'installer des matériaux contenant de l'amiante, au Québec. Sont également ciblées, les 469 chaufferies du parc immobilier de l'Office, car c'est généralement dans cette partie d'un édifice qu'on trouve davantage d'amiante. Jusqu'à maintenant, un peu plus de la moitié des inspections ont été effectuées.

Ces inspections consistent en un examen technique en six étapes, réalisé par une firme spécialisée. Les six étapes sont l'analyse des matériaux, la caractérisation (qui identifie de façon plus précise les éléments du matériau analysé), une formation aux employés selon le type d'amiante découvert, la production des devis pour les travaux de réparation ou d'enlèvement (précisant entre autres les précautions à prendre et l'équipement nécessaire), la surveillance de chantier durant les travaux et les tests de qualité de l'air pendant et après les travaux.

Pour chaque adresse inspectée, un rapport est produit et une fiche d'avis de présence (ou d'absence) d'amiante est rédigée. Tout cela se retrouve dans une base de données accessible aux employés. De plus, une copie papier est affichée dans les chaufferies, et la fiche est insérée dans un cartable gardé au point de chute des employés d'entretien.

Des visites des chaufferies permettent ensuite de quantifier les coûts à prévoir. À titre indicatif, pour la seule caractérisation de la chaufferie et des locaux de service

adjacents (incluant cinq échantillons et le rapport), il faut compter environ 500 \$. L'enlèvement de l'isolant d'une dizaine de coudes de tuyauterie par la méthode du sac à gant (risque modéré) nécessitera quelque 2000 \$, et on devra déboursier 10 fois plus pour l'enlèvement d'un produit ignifuge floqué sur un plafond de 6m x 6m (risque élevé).

La plupart du temps, les travaux sont effectués (également par une entreprise spécialisée) sur la tuyauterie des chaufferies et locaux adjacents, sur les réservoirs, de même que sur les silencieux de génératrices, qui en contiennent tous. En général, c'est le type d'amiante le moins nocif qu'on trouve, soit le chrysotile, un amiante blanc. Mais on rencontre aussi de l'amosite (amiante brun plus dangereux) sous forme de briques dans les réservoirs, et très rarement du crocidolite, un amiante bleu, lui aussi très nocif.

2000 heures de formation

Côté formation, près de 2000 heures ont été dispensées à plus de 200 employés et gestionnaires. Les cours varient d'une simple session de quatre heures à tous les employés (huit pour les plombiers et électriciens) pour transmettre l'information de base, jusqu'au cours pratique pour les plombiers qui auront à enlever l'amiante des tuyaux avec un sac à gants, en passant par une formation sur le port de l'équipement pour les employés susceptibles d'effectuer des travaux en présence d'amiante. De façon générale, les notions transmises lors de ces cours sont bien intégrées, selon Mme Mailhot, « mais il m'est quand même arrivé de voir des employés ramasser des débris d'amiante comme si c'était de la simple poussière », note-t-elle.

Le Programme de gestion de l'amiante s'insère bien dans les autres projets de l'OMHM. Par exemple, on profitera de travaux sur un système de ventilation pour caractériser l'isolant qui le recouvre. Ou bien, lors du remplacement d'urgence d'un réservoir d'eau chaude qui doit être dégarni, on vérifiera si les matériaux d'isolation contiennent de l'amiante. En fait, vérifications et inspections sont de plus en plus courantes. Et elles sont systématiques avant toute modification ou réparation de tuyauterie.

Sur les 923 adresses inspectées jusqu'à maintenant, 42 % n'ont révélé aucune trace d'amiante, ce qui correspond à l'indice de gravité PGA-0. Dans 34 % des cas, on a détecté de l'amiante, mais dans des matériaux nullement endommagés qui ne présentent donc aucun risque d'émission de poussière, ce qui correspond à l'indice PGA-1. Quelque 12 % des adresses ont été étiquetées PGA-2 : l'amiante n'y présente pas de risque d'émission, mais il est contenu dans des composants mal situés, qui risquent d'être endommagés. À 9 % des adresses, on a trouvé de l'amiante dans des matériaux endommagés mais réparables (PGA-3) et, finalement, 3 % des adresses ont été classées PGA-4, indiquant la présence d'amiante dans des matériaux carrément éventrés ou trop endommagés pour être réparés, ce qui nécessite des travaux d'enlèvement.

En plus d'avoir permis d'apporter les correctifs nécessaires à plusieurs endroits, assurant ainsi une meilleure protection effective des employés de l'Office, les activités réalisées jusqu'à maintenant dans le cadre du PGA ont aidé à mettre au point des

méthodes de travail, aussi bien à l'interne qu'avec les firmes de l'extérieur, qui vont assurer des résultats encore meilleurs pour la suite du projet, a conclu Mme Mailhot.

Mot de clôture

À l'an prochain pour un triple anniversaire

Sélim Massouh, directeur général de l'habitation sociale, SHQ

Après avoir prononcé le mot d'ouverture au début du Colloque, le directeur général de l'habitation sociale de la SHQ, Sélim Massouh, est venu lui-même boucler la boucle avec le mot de clôture.

Il a d'abord remercié le comité organisateur du Colloque pour toute l'énergie et le travail consentis à la préparation de l'événement, et en particulier Gilles Brind'Amour « que nous sommes allés soustraire à sa retraite pour venir coordonner le tout une nouvelle fois ».



M. Sélim Massouh

Puis, revenant sur les thèmes traités lors de ces deux journées, M. Massouh a noté que le développement durable y avait tenu une place majeure, à la mesure de l'importance qu'accorde désormais la SHQ à cette nouvelle réalité. « Il s'agit d'un thème d'avenir auquel nous nous intéressons grandement, a-t-il dit. D'ailleurs, beaucoup de personnes sont déjà impliquées dans le développement durable au sein de notre organisme. »

Le directeur général a de nouveau invité ses auditeurs à offrir leur soutien et leur participation active au bilan de santé du logement social, au futur OBNL technique et à la réforme des processus,. Dans les trois cas, a-t-il fait valoir, ce sont les gestionnaires eux-mêmes ainsi que toutes leurs clientèles qui en bénéficieront le plus. « Le bilan de santé va nous donner la crédibilité nécessaire pour aller chercher au Conseil du trésor des budgets que nous pourrons ensuite vous redistribuer selon vos besoins. Pour ceux qui souhaitent l'utiliser l'OBNL technique pourra aider à maintenir la qualité de vos équipements, et la réforme des processus – un projet qui avance graduellement – augmentera la marge de manœuvre de vos organismes. »

Disant avoir apprécié la qualité des présentations offertes au cours du Colloque ainsi que le haut niveau de transfert de connaissances qui s'y est effectué, M. Massouh a terminé en invitant les participants à Québec en 2008. « On y célébrera un double anniversaire, a-t-il souligné : le 400^e de la Ville de Québec et, surtout, votre 20^e Colloque des gestionnaires techniques. Alors, bon retour chez vous et à l'an prochain ! »

Liste des participants

Nom, Prénom	Organisme	Téléphone
Centre de formation pour les offices municipaux d'habitation		
Normand Charles		(418) 527-6579
Région Wallone		
Pletser Olga		
Mayerus Jean-François		
Organismes communautaires		
Brien Guillaume	FECHAQC	(418) 648-1354
Cliche Julie	FECHAQC	(418) 648-1354
Boudreault Sylvie	FECHAQC	(418) 648-1354
Rousseau Christian	Société Action Chambreur	(418) 522-3143
Trottier Éline	FECHIMM	(418) 843-6929
Champagne Pierre	FECHIMM	(514) 843-6929
Rochon Pierre	Immeuble Populaire de Québec	(418) 522-8899 poste 224
St-Laurent Armand	Action-Habitation (AHQ)	(418) 648-1278
Verret Nathalie	Confédération québécoise des coopératives d'habitation	(418) 648-6758 poste 225
Rouleau Jocelyne	Confédération québécoise des coopératives d'habitation	(418) 648-6758 poste 223
Desroches Louise	Coorporation d'habitation Jeanne-Mance	(514) 872-1515
Lépine Deny	FROHQC	(418) 268-3584
Lévesque Andrée	Association des groupes de ressources techniques du Québec	(514) 849-8547
SHQ/Direction de l'habitation sociale à Montréal		
Desjardins Jean-Jacques		(514) 873-9634
Provencher André		(514) 876-9593
Papineau Alain		(514) 973-0444
Desjardins Monique		(514) 873-4515
Boisvert Michel		(514) 873-7245
Lefebvre Paul		(514) 873-9599

Devault Jacques		(514) 873-8248
Desbiens Caroline		(514) 873-4478
Heppell Cindy		(514) 873-9589
Duong Luy		(514) 873-3638
Masson-Lussier Jules		(514) 873-8279
Thibodeau Richard		(514) 864-3472
Lalonde Serge		(514) 873-2860
Deschênes Claude		(514) 873-9376
Sirois Édith		(514) 873-4159
Savoie Claude		(514) 873-8135
SHQ/Direction des communications		
Huet Josette		(514) 873-7564
Minguy Claire		(418) 646-9438
Direction des affaires intergouvernementales et autochtones		
Gravel Jean-François		(418) 646-4019
Pellerin Dany		(418) 644-1498
Côté Gilles		(418) 643-7268
Labbé Maurice		(418) 646-7843
Martel Louise		(418) 644-4861
Direction de l'habitation communautaire, service développement des logements		
Bolduc Marie-Ève		(418) 644-8876
Lacroix Daniel		(418) 644-4780
Champagne Lawrence		(418) 646-7865
Verret Robert		(418) 644-0974
V-P aux programmes d'aide au logement		
Baril Pierre		(418) 644-5730
SHQ/Direction de rénovation et de l'amélioration de l'habitat		
Morency Jacques		(418) 646-7899
Fournier Claude		(418) 644-7982

SHQ/Direction générale de l'habitation sociale à Québec		
Massouh Sélim		(418) 644-1988
Lessard Louise		(418) 646-7905
SHQ/Direction de l'habitation sociale à Québec		
Chamberland René		(418) 643-7445
Beauclair Jean-Claude		(418) 646-3226
Lepage Pierre		(418) 643-7269
Vaillancourt Jacques		(418) 644-0140
Doddridge-Morency Mélanie		(418) 643-2547
Lamontagne Réjean		(418) 644-4710
Jinchereau Michel		(418) 644-8877
Julien Guylaine		(418) 644-2048
Durand Sébastien		(418) 646-7855
Dionne Réal		(418) 644-8883
Fortin Jean		(418) 643-3303
Maxim Cristina		(418) 646-7881
Côté-Leclerc Laurence		(418) 646-7886
Brind'Amour Gilles		(418) 646-7905
St-Laurent René		(418) 644-0133
Roy David		(418) 528-0171
Lavoie Paul		(418) 644-0244
Audet Jacques		(418) 646-7885
Hamel Claude		(418) 643-7445
Dolbec Lise		(418) 643-7271
Bilodeau Michel		(418) 644-8878
Beauregard Jean-Guy		(418) 646-7876
SHQ/Direction des affaires juridiques		
Bellefeuille Alain		(418) 644-8936
Gestionnaires techniques des offices municipaux d'habitation		
Côté Réjean	Habitat Métis du Nord	1-800-463-4932
Laprise Camil	Habitat Métis du Nord	1-800-463-4932
Gagnon Denis	OMH Havre St-Pierre	(418) 538-3464
Grégoire Guy	OMH de Lévis	(418) 833-1490
Morrisette Guy	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Jacques Sylvain	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Touchette Richard	OMH de Kativik	(819) 964-2000 poste 240
Gagné Gilles	OMH de Kativik	(819) 964-2000 poste 239

Joseph Roger	OMH de Trois-Rivières	(819) 378-5438
Maltais Manon	OMH de Port Cartier	(418) 766-2911
Simard Alain	OMH de Alma	(418) 662-6640
Ouimet André	OMH de St-Jérôme	(450) 436-8095
Deschênes Michel	OMH de Baie-Comeau	(418) 589-9906
Pineault Hervey	OMH de Baie-Comeau	(418) 589-9906
Thériault Gyslain	OMH de Chandler	(418) 689-3838
Belley Alain	OMH de Saguenay	(418) 818-1492
Plourde Mario	OMH de Shawinigan	(819) 537-5955
Lavoie Jeanne	OMH de Saguenay	(418) 544-3393
Forget France	OMH de Mirabel	(450) 475-6286
Soucy Laurent	OMH de Daveluyville	(819) 367-2166
Carré Sylvain	OMH de Laval	(450) 688-0184
Devroede Daniel	OMH de Longueuil	(450) 670-2003 poste 234
Fafard Jocelyn	OMH de Longueuil	(450) 670-2003 poste 235
Samuel Daniel	OMH de Gaspé	(418) 368-6644
Sylvain Michel	OMH de La Tuque	(819) 523-3979
Deshaies Yvon	OMH de Bécancour	(819) 222-5628
Foster Claude, directeur	OMH de Québec	(418) 780-5259
Langlois Guillaume	OMH de Québec	(418) 780-5259
Simard Denis	OMH de Québec	(418) 780-5259
Verret Serge	OMH de Québec	(418) 780-5259
Moffet Gilles	OMH de Québec	(418) 780-5259
Caron Dany	OMH de Québec	(418) 780-5259
Fortin Daniel	OMH de Québec	(418) 780-5259
Bouchard Daniel	OMH de Québec	(418) 780-5259
Thériault Jonathan	OMH de Québec	(418) 780-5259
Soucy Sylvain	OMH de Québec	(418) 780-5259
Turcot Claude	OMH de Thetford Mines	(418) 338-3556
Bernard Benoît	OMH de St-Hyacinthe	(450) 774-5188
Lévesque Jacqueline	OMH de Rimouski	(418) 722-8285
Ross Nelson	OMH de Rimouski	(418) 722-8285
St-Cyr Francine	OMH de Rimouski	(418) 722-8285
Breault Isabelle	OMH de Montréal	(514) 872-8466 #104
Mimeault Sébastien	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Turcotte Sylvain	OMH de Montréal	(514) 868-3564
Ménard Martin	OMH de Montréal	(514) 872-8016
Forget Michel	OMH de Montréal	(514) 748-5188
Mailhot Caroline/	OMH de Montréal	(514) 868-4125
Roy Mario	OMH de Montréal	(514) 524-1711 #306
Montpetit Chantale	OMH de Montréal	(514) 872-7944
Galarneau Marcel	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Plouffe Henri-Paul	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Orlando Sévilla	OMH de Montréal	(514) 868-4900
Rocheleau Bernard	OMH de Montréal	(514) 872-1223

Renaud Jean-Luc	OMH de Montréal	(514) 868-4618
Requena Antonio	OMH de Montréal	(514) 868-4820
Dubus William	OMH de Montréal	(514) 872-2482
Villandré Serge	OMH de Montréal	(514) 868-4670
Ménard Michel	OMH de Montréal	(514) 868-4772
Marsan Michel	OMH de Montréal	(514) 868-4672
Hince Paul	OMH de Montréal	(514) 868-4773
Ndikumashbo Serge	OMH de Sherbrooke	(819) 566-7868
Tardif Martine	OMH de Sherbrooke	(819) 566-7868
Lemire Jean-Pierre	OMH de Rouyn-Noranda	(819) 762-4929
Fortin Gérard	OMH de Matane	(418) 562-3196
L'Arrivée Marc	OMH de Matane	(418) 562-3196
Paradis Jacques	OMH de Montmagny	(418) 248-9141
Hallé Michel	OMH de Ste-Anne des Monts	(418) 763-2623
Garant Lucie	OMH de Asbestos	(819) 879-2784
Létourneau Jocelyn	OMH de Asbestos	(819) 879-2784
Bélanger Jean-Pierre	OMH de Asbestos	(819) 879-2784
Dubé France	OMH de Grande-Rivière	(418) 385-3088
Robitaille Laurent	OMH de Louiseville	(819) 228-8455

Le Comité organisateur 2007



De gauche à droite : M. Jacques Morency, M. Jean-Jacques Desjardins, M. Michel Boisvert, Mme Lise Dolbec, M. Gilles Brind'Amour, Mme Claire Minguy, Mme Josette Huet, M. Richard Thibodeau, M. Paul Lavoie

