

17<sup>e</sup>

# COLLOQUE

## SHQ-OMH

### Résumé des conférences et ateliers

SCR

## Le colloque en images



Hôtel Crowne Plaza à Montréal



Participants



L'animateur du colloque, monsieur Jacques Morency

Participants en attente du dîner de la SHQ



## Résumé

### **Colloque des gestionnaires techniques**

### **SHQ-OMH 2005**

tenu les 16, 17 et 18 mars 2005

Québec

**Société d'habitation du Québec**

La 17<sup>e</sup> édition du Colloque des gestionnaires techniques a été organisée par la Société d'habitation du Québec.

Monsieur Gilles Brind'Amour, de la Direction de l'habitation sociale de Québec de la Société d'habitation du Québec, assumait la coordination du colloque entouré des personnes suivantes :

<b>Animation et programmation :</b>	Jacques Morency, Direction de l'amélioration de l'habitat
<b>Accueil et inscriptions :</b>	Lise Dolbec, Direction de l'habitation sociale – Québec Sylvie Veilleux, Direction de l'habitation sociale - Montréal
<b>Communications :</b>	Josette Huet - Montréal Patricia Lord - Québec Rock Gadreault - Québec
<b>Photographies :</b>	Michel Boisvert, Direction de l'habitation sociale - Montréal
<b>Soutien à la logistique :</b>	Jean-Jacques Desjardins, Direction de l'habitation sociale - Montréal
<b>Coordination de la rédaction :</b>	Patricia Lord et Josette Huet, Direction des communications
<b>Rédaction :</b>	Serge Beaucher
<b>Conception :</b>	Gilles Brind'Amour, Direction de l'habitation sociale - Québec
<b>Mise en page :</b>	Annie Emond, Direction des communications - Québec

**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) 873-9611

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](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec, 2005

Bibliothèque nationale du Canada, 2005

ISBN 2-550-44703-4

© Gouvernement du Québec

## Table des matières

<b>Avant-propos</b> .....	<b>1</b>
<b>Mot de bienvenue</b> .....	<b>2</b>
Fabien Cournoyer, directeur général, OMH de Montréal	
<b>Ouverture</b> .....	<b>3</b>
René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ	
<b>Le bilan de santé du logement social</b> .....	<b>5</b>
René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ	
Claude Deschênes, directeur par intérim, Direction de l'habitation sociale - Montréal, SHQ	
Paul Masse, adjoint au vice-président à la gestion des programmes - Montréal, SHQ	
<b>L'état du parc et son maintien</b> .....	<b>8</b>
Sylvain Turcotte, directeur de l'état du parc et son maintien de l'OMH de Montréal	
Bruno Marchand, directeur du Service des immeubles, OMH de Montréal	
<b>La révision des processus de gestion du parc immobilier du logement social</b> .....	<b>10</b>
René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ	
Claude Deschênes, directeur par intérim, Direction de l'habitation sociale - Montréal, SHQ	
Paul Masse, adjoint au vice-président à la gestion des programmes - Montréal, SHQ	
<b>Vision d'ensemble : projet de rénovation d'envergure à Asbestos et aspects juridiques</b> .....	<b>12</b>
Jennifer Tardif, bachelière en architecture, Direction de l'habitation sociale - Québec, SHQ	
Jacques Audet, architecte, Direction de l'habitation sociale - Québec, SHQ	
<b>Logiciel de calculs du profil énergétique</b> .....	<b>14</b>
Frédéric Séguin, ingénieur, OMH de Montréal	
<b>Reconstruction d'une douche</b> .....	<b>16</b>
Éric Broggi, président, Adhésif Proma inc.	
Pierre Lafrance, Adhésifs Proma inc.	
<b>Maîtriser l'art de la pose des cadrages, portes et quincaillerie architecturale</b> .....	<b>18</b>
Normand Deschênes, directeur commercial, Les portes Baillargeon	
Georges Boisjoli, président, Quincaillerie architecturale Capsol	
<b>Allocution du président-directeur général</b> .....	<b>20</b>
Pierre Cliche, président-directeur général, Société d'habitation du Québec	
<b>Reconnaître et évaluer les risques de la présence de moisissures en milieu intérieur</b> .....	<b>23</b>
Solange Lévesque, microbiologiste, Airmax Environnement	
<b>Reclamations en dommages et intérêts à la suite d'une exposition à des moisissures – suivi de la jurisprudence québécoise</b> .....	<b>26</b>
Alain Bellefeuille, avocat, Direction des affaires juridiques, SHQ	

<b>Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction .....</b>	<b>28</b>
Jean Bertrand, conseiller en relation de travail, Commission de la construction du Québec	
<b>Construisons en collaboration .....</b>	<b>30</b>
Stéphane Linteau, coordonnateur aux échanges interorganismes, Commission de la construction du Québec	
<b>Réhabilitation des balcons en béton .....</b>	<b>32</b>
Martin Ménard, architecte, OMH de Montréal Pierre Raymond, ingénieur, Les consultants Gemec	
<b>Réhabilitation de l'enveloppe aux Habitations Place Lachine.....</b>	<b>34</b>
William Dubus, architecte, OMH de Montréal	
<b>Le gestionnaire technique public et l'économie d'énergie, un choix de gestion .....</b>	<b>36</b>
Claude Foster, ingénieur, Génécors experts-conseils Luc Giguère, ingénieur, Hydro-Québec	
<b>Réfection majeure d'un bâtiment (remblai gonflant).....</b>	<b>39</b>
Caroline Desbiens, architecte, Direction de l'habitation sociale - Montréal, SHQ Richard Thibodeau, ingénieur, Direction de l'habitation sociale - Montréal, SHQ Pierre Beauregard, chargé de projet, Direction de l'habitation sociale - Montréal, SHQ	
<b>Construction durable – On n'en parle jamais assez .....</b>	<b>41</b>
Dany Caron, bachelier en architecture, OMH de Québec Claude Gignac, contremaître, OMH de Québec	
<b>Réglementation des appareils de levage en vigueur depuis 2004 .....</b>	<b>43</b>
Jean-Marc Caron, ingénieur, Jean-Marc Caron et associés	
<b>Mot de clôture .....</b>	<b>45</b>
Claude Hamel, directeur de l'Habitation sociale - Québec, SHQ	
<b>Liste des participants .....</b>	<b>46</b>
<b>Parution dans la publication Quadrilatère.....</b>	<b>50</b>

## Avant-propos

Le Colloque des gestionnaires techniques, auquel ont participé près de 130 personnes en mars 2005, était principalement destiné aux gestionnaires techniques et également au personnel de la Société d'habitation du Québec qui travaille en concertation avec les offices d'habitation. Les conférences et ateliers qui ont été proposés dans le cadre de cet événement ont essentiellement porté sur des expériences vécues par le personnel technique de la Société et des offices. Dans le cadre de ces présentations, les conférenciers, animateurs et participants ont exposé ensemble les difficultés rencontrées dans le cadre de leur travail et ont échangé sur des solutions éprouvées par certains d'entre eux.



Accueil et inscriptions

Différents exposés donnés par des spécialistes sur des sujets particuliers ont également permis aux participants d'actualiser leurs connaissances. L'objectif du Colloque visait la transmission de connaissances, la diffusion d'informations nouvelles et le perfectionnement par le partage de l'expertise de chacun.

La Société d'habitation du Québec considère important de favoriser les échanges entre les membres de son personnel et celui des offices.

## Mot de bienvenue

### La situation a beaucoup changé en 17 ans

*Fabien Cournoyer, directeur général, OMH de Montréal*

C'est le directeur général de l'OMH de Montréal, Fabien Cournoyer, à titre d'hôte officiel de l'événement, qui a souhaité la bienvenue aux 120 participants du 17<sup>e</sup> Colloque des gestionnaires techniques SHQ-OMH, à l'hôtel Crowne Plaza, de Montréal.



M. Fabien Cournoyer

Le parc québécois de logements à loyer modique a beaucoup changé depuis la tenue du premier colloque, en 1987, a lancé M. Cournoyer, d'entrée de jeu. « Le parc était alors en plein développement. On construisait des HLM partout, les plus vieux bâtiments étaient à peine âgés de 15 ans, et il n'y avait aucun problème de vétusté. »

Aujourd'hui, la moyenne d'âge des immeubles est de 25 ans. Il y a des toitures à refaire, des portes et fenêtres à remplacer, des murs à solidifier... « Bref, partout au Québec, nous faisons face à des besoins importants. » Pour illustrer son propos, M. Cournoyer s'est servi du bilan de santé réalisé à titre de projet pilote sur une partie des immeubles de l'OMH de Montréal, en 2004 : « Plus le projet avançait, plus nous apparaissait l'ampleur des travaux à effectuer. »

Mais les budgets pour répondre à tous ces besoins demeurent limités, a reconnu le directeur général. « D'où l'importance d'un colloque comme celui-ci, qui nous apprend comment maximiser nos investissements et qui nous aide à trouver des solutions économiques à nos problèmes techniques. Nous échangeons des idées, nous partageons des trucs, nous souhaitons même apprendre... à faire des miracles. »

« Je vous souhaite donc un excellent colloque, de conclure M. Cournoyer. Et pour ce qui est des miracles, a-t-il ajouté en boutade, que Dieu nous vienne en aide. »

## Ouverture

### Un mot du vice-président

*René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ*



M. René Dionne

Après avoir, à son tour, souhaité la bienvenue aux participants des OMH et souligné la présence au colloque de représentants des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif et, pour la première fois, des groupes de ressources techniques, le vice-président à la gestion des programmes de la SHQ, René Dionne, est entré d'emblée dans l'un des sujets chauds de l'heure : la conférence de presse tenue le matin même par la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) réclamant 100 millions de dollars pour la rénovation des HLM.

« C'est de bonne guerre, a-t-il dit, et cela nous met dans le circuit des organismes en besoin de budget. Il est certain que, si nous disposions de 100 millions de dollars demain matin, nous saurions comment les employer, au moins pendant quelques années. À plus long terme, serait-ce une utilisation judicieuse des fonds publics ? C'est notre bilan de santé qui pourra le dire. »

M. Dionne a dit craindre que la campagne de la FLHLMQ ait pour effet de ternir la réputation des HLM. Ce serait d'autant plus dommage, a-t-il fait valoir, que, de façon générale, les immeubles sont de bonne qualité et bien entretenus, que la plupart des ménages sont heureux d'y habiter et que, pour beaucoup, c'est même valorisant. « Il ne faudrait pas compromettre tout cela. »

Revenant sur le colloque comme tel, le vice-président a souligné que cet événement, en favorisant les échanges, l'information et le perfectionnement des connaissances, allait justement permettre aux participants d'utiliser encore mieux les quelque 60 millions de dollars dont le réseau dispose cette année pour l'amélioration du parc.

Sur un sujet plus précis, M. Dionne a évoqué les changements survenus en cours d'année, au chapitre de l'expertise en sinistre. Soulignant que la SHQ assume elle-même les risques et les coûts des sinistres qui se produisent dans son parc de logements, il a rappelé qu'à la suite du départ à la retraite de l'expert en sinistre Joseph Boily l'organisme avait confié à son assureur en responsabilité civile (ING) le soin d'offrir aussi l'expertise en sinistre.

« Nous sommes en phase d'expérimentation pour mesurer les avantages d'une telle formule et pour voir, avec le temps, si nous la maintiendrons, a-t-il précisé. Contrairement à M. Boily, qui était seul pour effectuer tout le travail, ING peut couvrir l'ensemble du Québec, 24 heures par jour, 365 jours par année. Comme auparavant, vous devez vous occuper directement des petits sinistres, mais si vous faites face à un événement d'importance, ou de nature complexe, nous vous demandons de faire appel à ING. »

M. Dionne a conclu son allocution avec le nouveau programme d'économie d'énergie d'Hydro-Québec, dont un volet est réservé au logement social. « On trouve deux bonnes nouvelles là-dedans, a-t-il dit : *primo*, il y a de l'argent pour cinq ans et, *secundo*, c'est à nous de définir les paramètres du programme avec Hydro-Québec. »

Ce qu'on sait à ce jour, c'est qu'Hydro assume 75 % des surcoûts favorisant l'économie d'énergie, que les offices d'habitation, les coopératives et les OBNL sont admissibles et que le programme concerne les bâtiments existants. Il reste à définir les surcoûts, à savoir si les fonds pourront transiter par la SHQ et si une partie des coûts du bilan de santé pourra être payée par Hydro en vertu de ce programme, qu'on souhaite opérationnel en 2005. « L'interlocuteur d'Hydro-Québec sera la SHQ, mais nous irons vous voir avant d'arrêter définitivement les paramètres du programme », a promis M. Dionne, en souhaitant un excellent colloque à tous les participants.

## **Le bilan de santé du logement social**

*René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ*

*Claude Deschênes, directeur par intérim, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ*

*Paul Masse, adjoint au vice-président à la gestion des programmes - Montréal, SHQ*

La Société d'habitation du Québec réalisera, au cours des prochaines années, un bilan de santé complet de logements sociaux au Québec pour mieux connaître l'état de ce parc immobilier diversifié, composé de milliers d'immeubles dont la valeur globale dépasse six milliards de dollars. Dans le contexte du vieillissement des immeubles – âge moyen de plus de 25 ans –, il faut avoir un portrait juste de la situation, une connaissance structurée et fiable de l'état du parc qui permette d'établir des priorités sur lesquelles asseoir une planification immobilière et budgétaire adéquate.



MM. René Dionne, Paul Masse et Claude Deschênes

Avec une telle planification, il sera facile d'étoffer les demandes de budgets, ont fait valoir les auteurs de la présentation. Cela s'avère d'autant plus important, selon eux, que la tendance générale est aux bilans de santé chez les gestionnaires publics d'infrastructures et de parcs immobiliers, comme les réseaux de l'éducation, de la voirie, des infrastructures municipales...

Avec quelques expériences intéressantes à leur crédit, la SHQ et ses partenaires n'en sont encore qu'à leurs premiers pas dans la mise en œuvre du bilan de santé. Par exemple, le projet pilote réalisé sur une portion du parc de l'OMH de Montréal en 2004 s'inscrit dans le projet actuel et s'avérera très utile pour la suite. La SHQ a aussi réalisé le bilan de santé de 400 immeubles subventionnés par la SCHL, en prévision du transfert de responsabilités du fédéral en matière d'habitation sociale. D'autres exercices ont été faits avec la Société d'habitation et de développement de Montréal ainsi qu'avec la corporation Anjou 80 et le quartier Pointe-Saint-Charles.

### **Le bilan, immeuble par immeuble**

Établir le bilan de santé d'un immeuble, c'est évaluer sa qualité physique (espaces extérieurs, bâtiment, logements, équipements) de même que sa capacité de répondre aux besoins évolutifs des locataires pour maintenir leur qualité de vie. Il s'agit donc, à la faveur d'une inspection, de qualifier les composants de l'immeuble, d'évaluer leur durée de vie restante, de préciser la nature des interventions requises ainsi que les besoins d'expertise professionnelle, d'en estimer les coûts et d'établir la priorité des

interventions. Tous les travaux qui requièrent l'intervention d'un budget RAM (remplacement, amélioration et modernisation) sont inclus dans le diagnostic.

L'exercice doit être répété pour chacun des bâtiments du parc de logement social dont la SHQ a la responsabilité en vertu de ce mandat. Question partage des tâches, la Société assure l'inventaire initial des immeubles et des logements ainsi que l'inspection des immeubles, incluant les espaces extérieurs, les espaces communs, les systèmes, l'intégrité des bâtiments, la santé et la sécurité des occupants. L'organisme qui gère l'immeuble est pour sa part responsable de l'inspection de l'intérieur des logements conformément à son programme d'entretien préventif. Le bilan est réalisé selon un horizon de 15 ans, mais il doit être remis à jour aux cinq ans pour l'ensemble de l'édifice, et aux deux ans pour les logements.

L'un des éléments déterminants de ce bilan de santé, tant globalement qu'à l'échelle de chaque immeuble, est la numérisation complète des données : inventaire, historique des interventions, données d'inspection, plans et photos... Le système informatique qui intégrera toutes ces données sera mis au point en collaboration avec la COGI-OMH. Il en résultera, pour l'ensemble du parc, une information fiable et à jour, minimisant les chevauchements et le double emploi, disponible en tout temps et accessible sur Internet par l'ensemble des intervenants de la gestion immobilière, en fonction de leurs besoins respectifs.

Parmi les données à intégrer dans le système, figureront tous les composants de chaque immeuble : 97 possibles, dont ceux qui se trouvent à l'intérieur des logements ainsi que les éléments liés à la sécurité et aux adaptations pour personnes handicapées. Chaque composant sera codifié et intégré dans une arborescence de quatre niveaux. Par exemple, pour connaître l'état des planchers de balcons d'un immeuble par une simple consultation du système, le chemin à suivre dans l'arborescence serait le suivant. Niveau 1 : B – superstructure et enveloppe ; niveau 2 : B10 – superstructure ; niveau 3 : B1012 – galeries, balcons, perrons et escaliers extérieurs ; niveau 4 : B101202 – planchers de balcons et marches d'escaliers. L'arborescence permettra de gérer les données de façon regroupée ou individuelle.

## **Les étapes**

Lorsque le bilan de santé sera pleinement fonctionnel, dans quelques années, la SHQ et ses partenaires disposeront d'un dossier actualisé sur chacun des immeubles du parc de logements sociaux du Québec. Ils auront donc une vue d'ensemble du parc et de ses besoins, ce qui leur permettra de faire des choix d'interventions fondés et d'établir des objectifs qui pourront facilement être justifiés, aussi bien auprès des locataires qu'à tous les niveaux de décision.

L'opération aura officiellement démarré à l'été 2005 par un second projet pilote, après celui de l'OMH de Montréal en 2004. La conception du système informatique, amorcée cette année, s'étendra jusqu'en 2006, alors que la conception des outils de prévision,

de planification budgétaire, de suivi de travaux, etc., s'étalera sur 2006 et 2007. Le volet « logement » du programme d'entretien préventif sera entrepris au début de l'an prochain et, par la suite, le bilan sera élargi aux logements inuits.

Bien sûr, les offices d'habitation et autres organismes qui gèrent des logements sociaux devront s'engager de différentes façons, qu'il s'agisse de collaborer à l'inspection des immeubles ou de participer à des groupes de travail et à des formations en entretien préventif pour inclure les préoccupations du bilan dans leurs pratiques d'entretien et dans la planification de leur gestion.

« En fait, de conclure M. Dionne en interpellant les gestionnaires, votre collaboration dans ce bilan est absolument essentielle. C'est, ni plus ni moins, ce qui assurera la pleine réussite de notre projet. Nous comptons énormément sur vous. »

## L'état du parc et son maintien

*Sylvain Turcotte, ingénieur, directeur de l'état du parc et son maintien de l'OMH de Montréal*

*Bruno Marchand, ingénieur, directeur du Service des immeubles de l'OMH de Montréal*

Si l'on n'était pas encore convaincu des besoins d'investissements pour maintenir le parc de logements sociaux en bon état au cours des prochaines années, la présentation de Sylvain Turcotte et de Bruno Marchand, de l'OMH de Montréal, aura fait disparaître les derniers doutes. Les deux conférenciers ont présenté les résultats du projet pilote effectué par leur office d'habitation l'an dernier lors du bilan de santé du logement social que vient d'entreprendre la SHQ. Il s'agissait de faire une étude exhaustive de l'état de 165 bâtiments représentant 10 % du parc immobilier de l'OMHM.



M. Sylvain Turcotte

Les résultats sont éloquentes. De façon générale, les enveloppes des bâtiments présentent des indices de vétusté préoccupants et, dans certains cas, ce sont les habitations au complet qui sont vétustes. Pour les seuls immeubles inspectés, les besoins d'investissements importants sur cinq ans s'élèvent à plusieurs millions de dollars.

Mais l'objectif de ce projet pilote n'était pas seulement de déterminer les besoins d'investissements sur une partie des immeubles de l'OMHM. En prévision de la poursuite des opérations pour le reste du parc, on voulait développer et expérimenter une méthode d'inventaire et d'évaluation des immeubles. Il s'agissait d'établir des balises fiables pouvant servir ensuite pour l'ensemble du bilan de santé. À l'aide de divers outils créés pour les besoins, on voulait également élaborer des scénarios d'investissements optimaux, par exemple en regroupant les besoins d'interventions en projets et en établissant un ordre de priorité à partir d'une liste numérisée de ces besoins.

Dans leur présentation, MM. Turcotte et Marchand ont montré plusieurs exemples d'outils développés pour le projet :

- *fiche de problème*, comportant entre autres une identification de l'immeuble, le code et l'identification du composant affecté, une description du problème, un

code d'intervention (remplacement ou réparation), un code couleur de l'urgence de l'investissement requis et des photos ;

- *rapport détaillé* des problèmes pour un immeuble, comportant entre autres le code et l'identification de chaque composant affecté, son état, la description de l'intervention à réaliser, les répercussions sur l'ensemble du système, le délai d'intervention, le coût total, le budget affecté et plusieurs photos ;
- *fiche de projet*, comprenant entre autres une cote de priorité (de 1 à 10) pour l'ensemble du projet, un échéancier, le budget alloué, l'effet attendu des interventions et différentes informations pour chacun des problèmes associés au projet ;
- *budgets quinquennaux détaillés* des projets et des interventions par immeuble ;
- *cartographie des risques immobiliers par indice de vétusté*, comportant entre autres le pourcentage de l'investissement requis par rapport à la valeur du composant ou du système.

Le bilan comme tel a été réalisé en proportions égales par des ressources internes, qui ont colligé l'information disponible et participé aux visites des logements, et des ressources externes, architectes et autres spécialistes qui ont inspecté les immeubles et interprété les informations fournies par le personnel.

Le choix des 156 bâtiments à inspecter a été fait de façon à procurer un échantillon représentatif de l'ensemble du parc de l'OMHM. Dans la seconde phase du projet, cette année, un nouvel échantillon de 20 % du parc a été retenu, de sorte qu'à la fin de 2005 l'Office disposera d'un bilan de santé exhaustif de 30 % de son parc de logements sociaux.



M. Bruno Marchand

Les conférenciers ont reconnu que les besoins d'investissements qui se dégagent de ce premier bilan peuvent paraître faramineux, mais pas du tout farfelus, selon eux, lorsqu'on les compare aux chiffres auxquels parviennent d'autres organismes publics gestionnaires de parcs immobiliers, qui ont fait des exercices semblables. « Cela démontre la pertinence de bien documenter nos bilans de santé, ont-ils conclu, car des demandes de budgets de cet ordre vont nous obliger à fournir des arguments solides et bien justifiés. »

## La révision des processus de gestion du parc immobilier du logement social

*René Dionne, vice-président à la gestion des programmes, SHQ*

*Claude Deschênes, directeur par intérim, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ*

*Paul Masse, adjoint au vice-président à la gestion des programmes - Montréal, SHQ*

Le contexte : un parc immobilier de plus de 73 000 logements sociaux dans quelque 12 400 immeubles ; près d'un millier d'organismes qui partagent la gestion de ce parc avec la SHQ ; le lancement cette année d'un bilan de santé exhaustif de tous les immeubles du parc. Voilà qui justifiait amplement de revoir les processus ayant jusqu'à maintenant assuré la gestion de cet actif de six milliards de dollars.

Pour les trois représentants de la SHQ qui ont fait le point sur le dossier, lors du colloque, cette révision des processus de gestion ne vise nullement à transférer les pouvoirs des organismes vers la Société d'habitation. « Nous ne voulons pas faire à votre place, mais avec vous, dans un esprit de collaboration et d'ensemble cohérent », ont-ils assuré. Puisque les systèmes de gestion avaient besoin d'être revus, autant les rendre plus performants et partageables entre les intervenants et, surtout, les développer de façon cohérente l'un par rapport à l'autre.

Globalement, l'objectif de la révision est de :

- remplacer les vieux systèmes informatiques actuels ;
- minimiser les chevauchements et le double emploi ;
- normaliser le vocabulaire ;
- favoriser la disponibilité d'informations comparables et de qualité, à la fois entre les processus et entre la SHQ et ses partenaires ;
- faciliter la reddition de comptes et, ainsi, la décentralisation et la responsabilisation des mandataires. Cette reddition de comptes ne constitue pas un manque de confiance de la SHQ envers ses partenaires, a insisté M. Dionne, mais simplement une réalité inhérente au système public.



M. René Dionne

C'est en juin 2003, ont rappelé les conférenciers, que l'opération a été amorcée avec le *Plan de refonte des processus de la gestion du parc immobilier*, le GIM. Comme deuxième pas, l'année dernière, on constatait la nécessité de mettre en marche des processus intégrés pour la gestion du parc, incluant la planification budgétaire, et on concevait l'*Approche de gestion globale du parc immobilier de logements sociaux*, le GIM élargi. Cette approche couvre l'ensemble des processus de la gestion du parc,

autant au sein de la SHQ que chez les organismes, ainsi que toutes les applications informatiques.

Certains processus de gestion sont exclusifs à la SHQ (l'inventaire initial des composants et les évaluations municipales), d'autres sont exclusifs aux organismes (la gestion de l'entretien, des appels de locataires et des contrats de service) et une majorité sont partagés entre la SHQ et les organismes : les inspections lors du bilan de santé, les scénarios d'investissement, le budget RAM (remplacement, amélioration et modernisation), les grandes interventions, la gestion des sinistres et des garanties, etc.

Au début de l'année, des représentants de la SHQ ont fait une tournée de consultation des offices d'habitation, justement pour recenser les processus en place et documenter les liens entre eux, en vue de l'élaboration d'une architecture globale pour l'ensemble du réseau.



M. Paul Masse

Cette année également, la COGI-OMH doit livrer une partie des applications du nouveau système informatique qu'elle a eu le mandat de développer avec la SHQ et les organismes. Une fois terminé, le système contiendra des informations fiables et à jour (sans que la mise à jour soit trop lourde), permettra la saisie de données à la source et mettra en relation l'ensemble des processus, de façon à minimiser les chevauchements et le double emploi. Il sera accessible par Internet pour tous les intervenants de la gestion immobilière, en fonction de leurs besoins respectifs.

Le développement du nouveau système informatique sera utile aussi bien pour la révision des processus et la gestion globale du parc ensuite que pour la réalisation du bilan de santé des immeubles et des logements. Le GIM et le bilan sont d'ailleurs intimement liés, au point où le calendrier de la révision des processus pour l'an prochain se confond avec celui de la réalisation du bilan, du moins pour la conception des outils : outils de prévision à court, moyen et long terme, outils de planification budgétaire (modifications à la charte comptable, etc.) et outils d'expertise technique (planification, réalisation et suivi des grandes interventions). Quant à la partie « évaluations municipales », elle se fera en 2007, et la partie « occupation du parc » (logements vacants...) en 2008.

Comme dans le cas du bilan de santé, les offices d'habitation sont invités à collaborer à cette révision des processus de gestion, notamment par une participation aux groupes de travail sur les liens interprocessus. « Ce que nous voulons en définitive, autant avec le bilan qu'avec la révision des processus de gestion, ont conclu les conférenciers, c'est améliorer notre parc de logements sociaux, ainsi que notre façon d'en prendre soin pour que les locataires soient encore plus heureux d'y vivre. »

## **Vision d'ensemble : projet de rénovation d'envergure à Asbestos et aspects juridiques**

*Jennifer Tardif, bachelière en architecture, Direction de l'habitation sociale de Québec, SHQ*

*Jacques Audet, architecte, Direction de l'habitation sociale de Québec, SHQ*



M<sup>me</sup> Jennifer Tardif

Un immeuble n'est pas un simple assemblage de matériaux disparates juxtaposés. C'est un ensemble complexe d'éléments liés entre eux ; des systèmes et des sous-systèmes en interaction les uns avec les autres. Dans tout projet de rénovation, il importe d'avoir une vision d'ensemble de cette complexité, de façon à prévoir les répercussions des travaux sur les autres parties du bâtiment. Et cette vision d'ensemble inclut aussi bien les occupants de l'immeuble que les aspects juridiques liés à la réalisation des travaux.

C'est une telle vision globale qui a guidé la réalisation d'un projet d'envergure à Asbestos, comme l'ont relaté en détail Jennifer Tardif et Jacques Audet, de la Direction de l'habitation sociale de Québec, à la fin de la première journée d'activités du colloque. L'immeuble concerné était un quadruplex (deux duplex jumelés) de l'OMH d'Asbestos, construit en 1972 selon les normes, les codes et les conditions techniques de l'époque. Les défauts de construction au système avaient, à la longue, eu des répercussions sur plusieurs sous-systèmes par effet de dominos, de sorte que l'édifice était assez mal en point sur plusieurs plans.

### **Des problèmes en série**

Ainsi, un pare-vapeur déficient avait permis à l'humidité intérieure de migrer dans le mur jusqu'à la brique... qui avait éclaté. La faible étanchéité des membranes de la toiture autour des appareils avait causé des infiltrations d'eau. L'isolation et la ventilation dans l'entretoit étaient déficientes, d'où la formation de givre. Des fissures avaient été constatées dans les fondations, ce qui était d'autant plus problématique que le drain n'était pas fonctionnel. Le cloisonnement anti-incendie était également déficient, le système bi-énergie mal équilibré, la plomberie très endommagée...

Tous ces problèmes s'influencent mutuellement. Il a donc fallu penser les interventions correctrices en fonction des interactions possibles, de façon non seulement à réparer les systèmes et les sous-systèmes déficients, mais aussi à rétablir l'équilibre global.

Par exemple, toutes les corrections visant à augmenter l'étanchéité à l'eau et à l'air (remplacement du pare-vapeur et du revêtement de la toiture, installation d'une

membrane sur les fondations, remplacement du drain, etc.) allaient diminuer le taux de changement d'air à l'intérieur et augmenter le taux d'humidité; donc le risque de condensation. Cela a pu être compensé par l'ajout de ventilation mécanique. La construction d'une toiture en pente a par ailleurs amélioré la ventilation naturelle dans l'entretoit, tout en augmentant la valeur thermique du toit et son étanchéité à l'eau. L'ouverture des murs pour ajouter un isolant thermique plus efficace a permis de corriger les problèmes d'électricité et de plomberie au même moment. Et en ajoutant des coupe-feu dans les vides de construction, on a aussi corrigé l'étanchéité des murs.

Une autre facette de cette vision d'ensemble que doit comporter tout projet de rénovation est l'aspect juridique. Avant d'entreprendre quelque projet que ce soit, on doit toujours s'assurer de sa conformité avec les lois et règlements en vigueur... au risque de se voir obligé de défaire ce qu'on a fait. Dans le cas du projet d'Asbestos, par exemple, on a bien pris soin de s'informer de la hauteur maximale autorisée par le règlement municipal pour la nouvelle toiture.

Ce qu'il est important de vérifier, outre les règlements municipaux, ce sont les articles du Code civil qui traitent des droits de vue et des droits de passage, ainsi que la Loi sur les architectes et la Loi sur les ingénieurs, pour savoir s'il est obligatoire d'avoir recours à ces professionnels selon le projet de rénovation envisagé.

### **Un investissement gagnant**

Un projet de rénovation selon une vision globale, comme celui qui a été mené à Asbestos, nécessite peut-être un plus grand investissement en temps et en argent, à court terme. Mais on y gagne à long terme, puisqu'il y aura moins d'interventions à faire par la suite, et que la durée de vie du bâtiment et de ses composants sera prolongée. En outre, une seule intervention globale plutôt que plusieurs ponctuelles diminue les coûts de gestion (appels d'offres, déplacement des professionnels, frais de surveillance...) et ne perturbe les locataires qu'une seule fois.

D'ailleurs, il y a de fortes chances que les occupants se montrent heureux des modifications qui seront apportées à leur immeuble s'ils sont conscients que leur qualité d'habitation, donc leur qualité de vie, s'en trouvera améliorée. Ils accepteront alors plus facilement de modifier leurs habitudes, notamment quant à l'humidité et à la température de leurs logements, jouant ainsi adéquatement leur rôle comme un des « sous-systèmes » de l'ensemble.

En fait, concluent M<sup>me</sup> Tardif et M. Audet, si l'on ne tient pas compte de l'ensemble des systèmes et sous-systèmes, incluant l'aspect juridique et les occupants de l'immeuble, des interventions « déstructurées » pour régler des problèmes à la pièce peuvent devenir inutiles et même carrément aggraver la situation. À l'inverse, une intervention équilibrée s'avère un meilleur investissement que 10 interventions non équilibrées.

## Logiciel de calculs du profil énergétique

*Frédéric Séguin, ingénieur, OMH de Montréal*

Sur la facture d'énergie d'un immeuble, quelle proportion du montant total est imputable au chauffage ? à l'eau chaude ? à la ventilation ? Bien des gestionnaires d'habitations trouveraient utile ce genre d'information détaillée qui leur permettrait d'établir le profil énergétique des immeubles dont ils ont la responsabilité. Ils seraient ainsi mieux à même, entre autres, de gérer les immeubles énergivores et d'appliquer certaines mesures d'économie d'énergie.



M. Frédéric Séguin

Cette information détaillée n'est pas disponible sur le relevé du fournisseur d'énergie. Mais l'OMH de Montréal a mis au point un logiciel qui permet de l'obtenir. Par de savants calculs, l'ordinateur fragmente les factures d'électricité et de gaz naturel selon les quatre principaux postes de consommation énergétique que sont l'électricité de base, le chauffage, l'eau chaude et la ventilation. L'ingénieur Frédéric Séguin, responsable du projet pour l'OMHM, a présenté ce logiciel aux participants du colloque, en début de deuxième journée.

## Un pont avec Hélios

Il a fallu huit mois pour mettre au point le nouveau système à partir du logiciel de gestion des factures énergétiques Hélios. Avec ce logiciel, qu'utilisent surtout les commissions scolaires, l'OMHM obtenait déjà des données pour chacun de ses 20 000 logements. Mais il ne pouvait pas effectuer une analyse en profondeur de la consommation d'énergie par poste de consommation et il arrivait difficilement à comparer les bâtiments entre eux.



M. Benoît Beauchamp,  
ingénieur junior

En faisant les recoupements appropriés entre les factures d'énergie (électricité et gaz naturel) de ses immeubles pour les neuf dernières années, l'OMHM a donc établi une procédure de calcul informatisé assurant un pont avec Hélios et capable de répondre à ses besoins particuliers.

Pour l'établissement de la méthode de calcul, il a fait appel à l'École de technologie supérieure, qui a décortiqué toutes les factures d'énergie de tous les immeubles du parc depuis 1996. L'Office reçoit ses comptes d'Hydro-Québec par voie électronique pour ses 4000 compteurs, ce qui facilite la saisie, côté électricité. Pour le gaz naturel, cependant, il faut procéder manuellement à

partir des factures sur papier. Des données météorologiques mensuelles d'Environnement Canada ont également été utilisées pour des recoupements avec les montants des factures selon les températures extérieures. Une fois réalisée cette étape, l'OMHM a engagé un stagiaire pour monter un outil de calcul en langage de programmation. Lors du colloque, en mars, le nouveau logiciel était fonctionnel à 90 % et entrainé en rodage pour une période de six mois.

### **Possibilités nombreuses**

Les possibilités qu'offre dès maintenant cet outil à l'OMHM sont fort nombreuses. Outre la gestion des données de base et des données énergétiques sur les immeubles (modifications, ajouts, suppressions), le logiciel permet de visualiser, d'un coup d'œil au moyen de graphiques et de tableaux, les consommations énergétiques par poste de consommation, par immeuble, par habitation, par type de bâtiments ou pour tout le parc immobilier. Il peut aussi montrer l'évolution de la consommation mensuelle, annuelle, historique, par poste de consommation, par type ou par âge d'immeuble. Il offre des graphiques de l'intensité énergétique de la consommation (par superficie). Il permet de comparer la consommation des immeubles entre eux selon différents critères, de repérer les immeubles les plus énergivores, de les classer en fonction de leur poste de consommation énergivore et de déterminer leur écart par rapport à la moyenne. Il permet enfin de créer des bilans énergétiques (consommation et coûts par immeuble, par type d'immeuble, etc.) et d'importer des données, par exemple les factures de consommation mensuelle directement à partir de la base de données Hélios, ou les données météorologiques qu'Environnement Canada fournit chaque mois en format pdf.



M. Jean-François  
Saint-Amand

Dans les applications futures qu'on prévoit développer, le nouvel outil de l'OMHM permettra de réaliser des audits énergétiques, d'assurer le *monitoring* des économies d'énergie et d'établir les périodes de recouvrement d'investissements en matière énergétique. Par exemple, pour connaître l'économie d'énergie, donc d'argent, que procure l'installation de panneaux réflecteurs derrière les radiateurs des logements dans un immeuble, il suffirait d'isoler le chauffage des autres postes de consommation sur la facture et de calculer la différence après un certain temps. Du coup, on saurait en combien de temps serait recouvert l'investissement pour ces réflecteurs (présentement financés par le Fonds en efficacité énergétique).

Éventuellement, le nouveau logiciel pourrait être installé en réseau au sein de l'OMHM pour consultation par les directeurs d'habitations. Chacun pourrait ainsi connaître, entre autres, la position de son bâtiment pour ce qui est de la consommation d'énergie au sein du groupe. L'OMHM pourrait peut-être aussi distribuer le logiciel dans les autres offices d'habitation. Il faudrait cependant créer l'interface nécessaire, selon M. Séguin, et l'organisme devrait posséder le logiciel Hélios, ce qui est envisageable pour les gros offices.

## Reconstruction d'une douche

*Éric Broggi, président, Adhésifs Proma inc.*

*Pierre Lafrance, T.P., représentant des ventes, Adhésifs Proma inc.*

La douche est peut-être l'endroit le plus fréquenté et le plus maltraité de la salle de bain. Lorsque les trois ou quatre membres d'une famille y passent deux fois par jour, les murs n'ont même pas le temps de sécher. Des moisissures finissent par s'installer dans les joints, les tuiles de céramique décollent, le gypse de support et le coulis se dégradent, quand les murs ne sont pas carrément défoncés. Si bien qu'à plus ou moins longue échéance il devient nécessaire de reconstruire la douche.

Pour cet atelier, Éric Broggi et Pierre Lafrance, de la firme Adhésifs Proma, avaient transporté douche et bain dans l'une des salles du colloque. Ils ont expliqué aux participants comment se fait une telle réfection, étape par étape, selon toutes les règles de l'art. L'objectif est que la douche remise à neuf ait une nouvelle durée de vie de 10 à 15 ans.

D'abord, il s'agit d'arracher les vieux carreaux de céramique ainsi que leur support et de bien nettoyer les surfaces et la bordure du bain. S'il y a des moisissures, il faut désinfecter et jeter les matériaux contaminés. Évidemment, avant d'entreprendre cette démolition, on aura bien protégé le bain et, durant l'opération, on fait attention aux robinets et au bec verseur.



M. Pierre Lafrance

Deuxième étape, on installe des panneaux de béton expansé, qui recevront une membrane et la céramique. Les panneaux de contreplaqué en bois ne doivent jamais être utilisés dans une salle de bain (sauf sous les panneaux en béton pour permettre le vissage d'une barre d'appui), car l'humidité leur ferait prendre de l'expansion, et la céramique ne tiendrait pas. À la limite, des panneaux de gypse étanches pourraient convenir, quoique c'est le papier qui est étanche et non le gypse lui-même, qui risque donc de prendre l'eau si le papier a été coupé.

Pour assujettir les panneaux aux supports (de métal ou de bois), on utilise des vis à tête plate conçues spécialement pour le béton expansé, dont une section n'a pas de fil pour bien presser le panneau sur son support. Un espace de 0,6 cm (1/4 po) doit être laissé entre le panneau et la paroi du bain pour éviter que l'eau remonte dans le panneau par capillarité. Cet espace est ensuite rempli avec un scellant flexible qui suivra le mouvement du bain lorsqu'il sera abaissé par le poids de l'eau et d'une personne. On applique également ce scellant dans les coins et sur les joints des panneaux. Les joints

des panneaux doivent être remplis avec le matériau recommandé par les manufacturiers de panneaux.

Puis vient l'application d'une membrane imperméabilisante sur toute la surface qui recevra les tuiles, et même sur le plancher dans le cas d'une douche complète. On peut appliquer avec une truelle ou bien avec un pinceau ou un rouleau, dans lequel cas il faudra donner deux couches. Les coins peuvent être solidifiés avec un renfort de fibre de verre vendu au rouleau. Pour éviter que l'eau qui gicle s'infiltrer derrière les tuiles, la membrane doit monter au moins jusqu'à la hauteur du pommeau de douche. Les percements pour la tuyauterie et le renvoi d'eau doivent être les plus petits possible.

Après le séchage de la membrane jusqu'au lendemain, les carreaux de céramique peuvent être posés. Qu'il s'agisse de tuiles de faïence émaillée ou de porcelaine, on a intérêt à choisir les moins absorbantes (Classe 1) parmi les quatre degrés d'absorption généralement disponibles. L'émail lui-même est imperméable, mais c'est le biscuit, composé d'argile et de béton, qui absorbe. Tous les produits transportés dans l'eau (chlore, alun...) finissent par s'y retrouver et tacher la céramique.

Le ciment-colle pour faire adhérer les tuiles au support peut être en poudre qu'on mélange au polymère liquide ou avec de l'eau et doit être résistant aux bactéries et à l'imprégnation de l'eau. En général, il requiert 24 heures de séchage. À noter qu'on ne doit jamais utiliser de mastic comme adhésif sur une membrane, car la portion au milieu de la tuile ne parvenant jamais à sécher. Chaque nouvel apport d'eau le réhumidifie et il finit par couler.

Enfin, une fois le mortier sec, on tire les joints avec un coulis à mur (sablé ou non) qui séchera, lui aussi, en 24 heures. Un époxy fait également l'affaire. Il est totalement étanche et plus durable, mais ne se lave pas aussi bien lors de l'application. Après un mois de durcissement, on peut appliquer une couche de scellant sur les joints pour les préserver de la saleté et de la moisissure. Par la suite, un entretien régulier avec un chiffon et un savon neutre donnera à la nouvelle douche « une propreté et une longévité à toute épreuve » promettent les représentants de Proma.

## **Maîtriser l'art de la pose des cadrages, portes et quincaillerie architecturale**

*Normand Deschênes, directeur commercial, Les portes Baillargeon*  
*Georges Boisjoli, président, Quincaillerie architecturale Capsol*

Portes, cadres de portes, quincaillerie de portes... Un sujet aride et ennuyant à présenter dans un colloque ? Pas pour les gestionnaires techniques d'OMH, qui ont participé activement à l'atelier animé par Normand Deschênes et Georges Boisjoli. Depuis l'importance de bien vérifier les devis des architectes pour choisir le bon produit jusqu'à la sécurité offerte par les clés maîtresses, en passant par le gauchissement du bois des portes, aucun aspect n'a rebuté les participants. Au contraire, des échanges animés se sont poursuivis jusqu'à la limite du temps alloué pour les questions, chacun voulant partager ses propres expériences.

Des portes défectueuses, il n'y en a pas beaucoup, ont fait valoir les animateurs, au début de leur présentation. Le plus souvent, ce sont les conditions du bâtiment ou le cadre de porte qui causent problème. « La porte a beau être droite, si le cadre est croche, elle va toujours mal fermer », explique M. Deschênes. Et dans le rapport de déficience, on dira quand même que c'est la porte qui fait défaut. Même chose avec la quincaillerie, ajoute M. Boisjoli : « Quand il y a un problème avec les serrures, les charnières, le ferme-porte ou les poignées, dans 60 % des cas, c'est à cause d'une mauvaise installation du cadre. »



M. Normand Deschênes

La situation est peut-être un peu moins fréquente maintenant, car une majorité d'entreprises fabriquent – surtout pour le secteur résidentiel – des cadres extensibles en trois morceaux qui offrent un petit jeu sur la hauteur et la largeur, lors de la pose. La vigilance reste quand même de mise au moment de l'installation, non seulement pour voir si le cadre est bien droit, mais aussi pour s'assurer que les spécifications de l'architecte sont suivies, entre autres concernant le nombre d'ancrages requis.

### **Les défauts de la porte**

Si les problèmes sont le plus souvent attribuables au cadre, il arrive tout de même que la porte ait des défauts. L'élément le plus important à vérifier est que les jambages (côté serrure et côté charnières) soient vraiment parallèles et à angle droit avec le haut et le bas. « Des jambages parallèles, c'est le secret de la longue vie d'une porte », assure M. Deschênes.

Il faut également vérifier si les deux surfaces ainsi que le haut et le bas sont scellés (bois traité, peinture, teinture ou vernis). Sinon, l'humidité risque de pénétrer dans le bois, qui tordra à la longue (gauchissement). « Du bois, c'est un matériau vivant qui réagit à l'humidité et à la température ambiante. Qu'on pense aux anciennes portes qu'il fallait raboter pratiquement chaque année », rappelle l'animateur.

Enfin, comme dans le cas du cadre, il faut s'assurer que la porte à installer correspond totalement aux spécifications de l'architecte : poids, épaisseur, résistance au son, plombage, etc. Autrement, elle ne remplira pas adéquatement la fonction pour laquelle elle a été prévue. Il y a toute une différence entre une porte d'entrée d'immeuble, qui va ouvrir et fermer 100 fois dans une journée, une porte de logement dont l'usage est beaucoup plus restreint et une porte de cage d'escaliers qui doit répondre à des normes de résistance au feu.

### **Côté quincaillerie**



M. Georges Boisjoli

Pour la quincaillerie, c'est la même chose. Il n'y a pas de bons et de mauvais produits, selon M. Boisjoli. Il y a seulement des produits de différents grades qu'il faut choisir en fonction des applications et des fréquences d'utilisation. Par exemple, on ne posera pas une charnière sans roulement à bille sur une porte pleine, très lourde. Si l'on installe les bons produits tout de suite, cela coûtera plus cher dans certains cas, mais l'installation durera plus longtemps et les frais d'entretien par la suite seront minimales. À l'inverse, on peut économiser maintenant en choisissant des produits de grade inférieur... qui ne résisteront pas, coûteront plus cher d'entretien et devront de toute façon être remplacés rapidement.

L'une des questions qu'on pose souvent concernant les immeubles à logements a trait au nombre maximal de serrures qu'une clé maîtresse devrait ouvrir. En cette matière, signale M. Boisjoli, il faut savoir doser entre la sécurité absolue, qui consisterait à disposer d'une clé différente pour chaque serrure, et la sécurité minimaliste qu'offrirait une seule clé maîtresse pour toutes les serrures d'un immeuble.

En général, plus le système de clés maîtresses est complexe, meilleure est la sécurité, mais plus cela coûte cher. Idéalement, selon M. Boisjoli, le maximum de clés à faire passer dans une serrure est de quatre. Pour augmenter la sécurité, on devrait avoir un jeu de clés maîtresses pour les entrées de l'immeuble et un autre, incompatible avec le premier, pour les portes de logements. Une astuce intéressante, termine M. Boisjoli, consiste à faire une rotation régulière des clés et des serrures entre les portes.

## Allocution du président-directeur général

### Un tour d'horizon en quatre points

*Pierre Cliche, président-directeur général, SHQ*



M. Pierre Cliche

S'adressant aux participants lors du dîner de la deuxième journée du colloque, le président-directeur général de la SHQ a fait un tour d'horizon des principaux dossiers qui intéressent les gestionnaires techniques. Mais, avant d'aborder les sujets prévus à son allocution, M. Cliche a tenu à faire savoir à ses auditeurs combien il apprécie leur travail.

« Le parc de logements sociaux dont vous préservez la qualité n'a pas qu'une grande valeur financière, a-t-il dit. Son apport le plus précieux se situe sur le plan de la qualité de vie et de l'image positive qu'il génère chez les locataires. En assurant un milieu de vie agréable et de qualité aux dizaines de milliers d'occupants des HLM, vous contribuez fortement à renforcer l'estime qu'ils ont d'eux-mêmes et, ce faisant, vous augmentez leurs chances de rompre leur isolement, de mieux s'intégrer à la vie de leur communauté. »

Le profil des clientèles des HLM a beaucoup changé au cours des 20 dernières années, a fait remarquer le président, mentionnant entre autres la monoparentalité, la présence des communautés culturelles et le vieillissement des locataires. Sans parler des problématiques sociales nouvelles comme la délinquance, la prostitution, la drogue... Autant de changements qui ont nécessité des modifications dans les services à fournir.

« Loin de baisser les bras devant ces nouveaux défis, vous avez adapté votre gestion à ces contextes difficiles. Si bien que la SHQ n'a pas hésité à vous confier encore davantage de responsabilités, en vous engageant dans de nouveaux projets d'habitation sociale, au moyen des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Du coup, vous avez encore élargi l'éventail de vos clientèles, cette fois à des locataires ayant des besoins particuliers, notamment des sans-abri, des personnes handicapées et des aînés en perte d'autonomie. Et, là encore, vous avez relevé le défi avec succès. »

### Budget du RAM et bilan de santé

Enchaînant sur un sujet plus prosaïque, M. Cliche a assuré que le budget alloué pour le remplacement, l'amélioration et la modernisation du parc immobilier, le RAM, ne subira plus de diminution comme en 2003 : après avoir été rétabli l'an passé, il a même

augmenté de manière significative en 2005. « Nous sommes conscients que les HLM vieillissent et que les besoins d'intervention sont de plus en plus grands. Aussi voulons-nous investir davantage pour maintenir le parc en bon état, mais non sans d'abord établir des priorités. Et nous espérons que les offices d'habitation feront de même avant de nous soumettre leurs demandes, car les ressources publiques disponibles demeurent limitées. »

Concernant le bilan de santé du logement social, qui avait fait l'objet d'une présentation la veille, le président a invité les gestionnaires à y prendre part activement. « Ce projet nécessitera votre collaboration et votre expertise à tous les niveaux, particulièrement en ce qui a trait aux logements. »

À mesure que le parc immobilier vieillit, les interventions ponctuelles, problème par problème, ne suffisent plus pour assurer que les bâtiments soient maintenus en bon état, selon M. Cliche, pour qui il faut aujourd'hui se donner une vision d'ensemble, une connaissance systémique de l'état du parc. « Seulement de cette manière serons-nous en mesure d'apprécier l'ampleur des travaux à faire. Le bilan nous permettra également de mieux planifier les interventions, d'établir une liste des priorités ainsi qu'un calendrier réaliste. Faudra-t-il, à la fin du processus, augmenter les ressources qui y sont affectées? Difficile à dire puisqu'elles continueront de croître pendant la réalisation du bilan. S'il le faut, nous le ferons, et ce sera d'autant plus facile de prendre la décision que nous aurons en main les données appropriées. »

## **L'informatisation du réseau**

Parlant ensuite du projet d'informatisation des organismes de moins de 100 logements, entrepris en 2004-2005, le président a expliqué que l'une des préoccupations, dans ce dossier, est de donner suite à la volonté du gouvernement d'offrir à la population un maximum de services en ligne. C'est dans cette optique que la SHQ a produit en 2004 le *Plan d'affaires pour la prestation électronique de services 2004-2007*, le PES, qui veut favoriser l'informatisation des organismes gérant moins de 100 logements.

Au total, 748 offices d'habitation, coopératives et OSBL pourront profiter de ce programme et ainsi recevoir les services de la COGI-OMH. La COGI coordonnera l'acquisition et l'installation des nouveaux postes de travail, elle sera responsable de la formation auprès des organismes et leur offrira une assistance de premier niveau. À terme, tous les gestionnaires de logement social pourront donc utiliser des systèmes personnalisés, notamment pour la comptabilité, la gestion des locataires et la gestion des immeubles. Cela fera en sorte que les petits organismes, aux prises avec les mêmes exigences de gestion que les grands, disposeront des mêmes outils qu'eux.

« Une autre préoccupation qui nous guide dans cette opération est d'améliorer notre propre capacité de gestion », a ajouté M. Cliche, notant que l'informatisation de

l'ensemble des offices d'habitation s'inscrit aussi dans la révision des processus en cours à la SHQ. « Nous voulons revoir nos opérations de façon à nous assurer que nous faisons les bonnes choses et le plus efficacement possible. »

### **Les services de soutien**

Enfin, revenant sur le vieillissement des clientèles de HLM, le conférencier a observé que de plus en plus de locataires âgés ont besoin de services d'aide à la vie domestique ou d'aide à la vie quotidienne. Il n'appartient pas aux offices de fournir ces services de soutien et les soins requis par leur clientèle, a-t-il noté. Mais c'est une obligation pour eux de signaler les besoins de leurs locataires à ceux qui fournissent ces services.

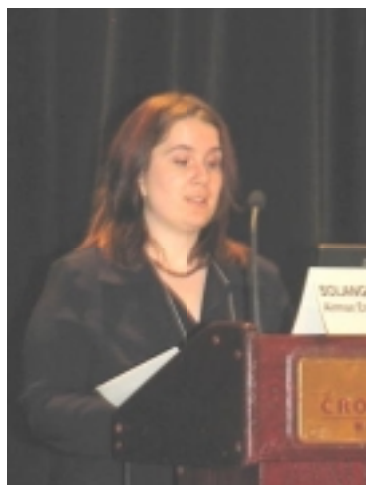
Autre raison de faire en sorte que les services soient fournis : la SHQ doit donner des garanties hypothécaires pour les projets AccèsLogis, dont une partie de la clientèle est constituée de personnes âgées en perte d'autonomie et de personnes ayant des besoins particuliers. Avant d'engager l'argent public, la Société doit donc s'assurer de la viabilité économique des projets. Or, si les gens quittent parce qu'ils ne reçoivent pas les services dont ils ont besoin et s'ils ne sont pas remplacés rapidement, les revenus en sont affectés et la viabilité économique, compromise.

La SHQ et le ministère de la Santé et des Services sociaux travaillent de concert afin de mettre en place un dispositif garantissant que les services requis par leurs clientèles communes soient rendus, a fait savoir M. Cliche. « C'est un cheminement qui prendra plusieurs années, et on ne commencera à voir les résultats que progressivement, mais on peut déjà constater quelques avancées », a-t-il ajouté, exhortant les gestionnaires à ne pas attendre pour s'engager et pour agir.

L'habitation et la santé sont des secteurs d'intervention gouvernementale fortement décentralisés, qui s'appuient sur des réseaux locaux bien articulés. Il faut donc, selon le président, favoriser les échanges au niveau local pour que ces réseaux puissent développer une compréhension commune des besoins de leurs clientèles communes. » M. Cliche a d'ailleurs salué l'initiative de l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec de tenir un colloque conjoint avec les agences régionales de la santé et des services sociaux. « C'est une première qui montre la voie de ce que nous avons à construire ensemble, les deux réseaux, au cours des prochaines années », a-t-il conclu.

## Reconnaître et évaluer les risques de la présence de moisissures en milieu intérieur

*Solange Lévesque, microbiologiste, vice-présidente, Airmax Environnement inc.*



M. Solange Lévesque

Les moisissures constituent l'un des principaux facteurs d'insalubrité de l'air dans les résidences, et de plus en plus de gens sont conscients des risques que cela représente pour leur santé. Que sont exactement ces moisissures ? Comment reconnaître leur présence dans les immeubles ? Quels sont leurs effets sur la santé des occupants ? Comment les prévenir et comment s'en débarrasser ? Autant de questions qu'a cernées la microbiologiste Solange Lévesque, de la firme Airmax Environnement de Sainte-Foy, lors de sa présentation, en début d'après-midi de la deuxième journée du colloque.

Les moisissures, d'expliquer M<sup>me</sup> Lévesque, sont des champignons microscopiques qui se multiplient rapidement en milieu humide. Elles forment une structure visible – le mycélium – qui se présente le plus souvent sous forme de taches noires. Elles émettent des spores, des bactéries et différentes substances volatiles détectables à l'odeur, composées entre autres d'alcools, d'éthers et d'hydrocarbures. Lorsque la moisissure est visible à l'œil nu, il y a déjà des millions de spores dans l'air et sur les surfaces.

L'air extérieur contient des moisissures ; il est donc normal d'en trouver aussi à l'intérieur des résidences. Mais, si leur concentration est plus élevée à l'intérieur qu'à l'extérieur, cela révèle la présence d'une source dans l'immeuble même. Dans certains cas extrêmes, a montré M<sup>me</sup> Lévesque à l'aide de photos on ne peut plus éloquentes, les murs d'un logement peuvent être littéralement couverts de moisissures.

### Une foule de symptômes

La plupart des gens exposés ne présentent aucune réaction particulière, mais les personnes sensibles peuvent être affligées par une foule de symptômes allant des maux de tête, de la fatigue et de l'irritation des yeux, du nez ou de la gorge, jusqu'à des troubles plus graves comme des difficultés respiratoires, de l'asthme ou même une déficience du système immunitaire. Généralement, une exposition prolongée aux moisissures (des mois, voire des années) précède l'apparition des premiers symptômes. Plus la concentration des moisissures est élevée, plus les symptômes se présentent rapidement. Certaines personnes devenues hypersensibles avec le temps ne peuvent carrément plus vivre dans un endroit où il y a des moisissures, même en très faible concentration.

Lorsqu'on soupçonne ou que l'on constate la présence de moisissures dans un immeuble, il faut d'abord vérifier les antécédents de l'immeuble et rencontrer les personnes qui présentent des symptômes, en mettant l'accent sur les occupants les plus à risque (enfants et personnes âgées notamment). Au besoin, l'avis de professionnels de la santé sera requis.

Puis, on a tout intérêt à faire appel à une firme spécialisée qui procédera à un échantillonnage et à une analyse des microorganismes présents pour en déterminer la nature et la concentration en comparaison des normes et de valeurs guides applicables. Dans certains cas, s'il y a eu dégât d'eau par exemple, il faudra peut-être ouvrir les murs en certains endroits ciblés, mais le plus souvent une récolte d'échantillons par des tests d'air et sur les surfaces accessibles suffira.

Toute moisissure visible doit être enlevée. L'opération, généralement assez simple, consiste à bien nettoyer les surfaces contaminées à l'aide d'eau de Javel diluée dans l'eau à raison d'une partie pour cinq (les nettoyeurs ordinaires ne tuent pas les moisissures). Après application, on laisse sécher 15 minutes, puis on lave. Si l'eau de Javel n'est pas diluée, elle séchera trop vite et n'éliminera les moisissures qu'en surface, laissant les racines vivantes. Pour le béton, on peut utiliser du phosphate trisodique (TSP).

Lorsqu'il s'agit de grandes surfaces à nettoyer, il est préférable de faire appel à des professionnels. Ou, à tout le moins, de s'assurer que les personnes qui effectuent le travail portent masques (N-95), lunettes et gants. Dans certains cas, il faudra créer une pression négative dans la pièce à décontaminer, pour éviter que les substances dégagées par les moisissures se répandent dans les autres pièces ou dans le reste de l'immeuble. Les matériaux poreux qui ont été endommagés par l'eau (tapis, meubles rembourrés, tuiles de plafond...) doivent être éliminés.

### **Contamination cachée**

Si la contamination est souvent visible, elle peut aussi être cachée, notamment à l'intérieur des murs. Et ce n'est pas parce qu'elle est invisible qu'elle est moins nocive. Les substances qui s'en dégagent entrent dans le logement par tous les interstices à la faveur des différences de pression et elles peuvent s'avérer plus néfastes à la longue puisqu'elles agissent généralement plus longtemps avant d'être découvertes.

Des moisissures apparentes constituent de bons indices qu'il peut y en avoir d'autres cachées. Mais le fait qu'il n'y en ait pas de visibles ne garantit en rien qu'on n'en trouvera pas d'invisibles. Dans tous les cas, il s'agit de trouver la source de cette contamination et de l'enrayer. S'il y a eu dégât d'eau, il faut aller voir partout où l'eau a pu s'infiltrer.

Les dégâts d'eau sont une cause fréquente de moisissure ; mais des champignons peuvent aussi se développer dans des logements trop humides et mal ventilés, où il se crée de la condensation. En hiver, le taux d'humidité d'un logement ne devrait pas dépasser 55 %, surtout par temps très froid. Plus c'est froid dehors, plus l'humidité à l'intérieur va se condenser.

En plus de diminuer l'humidité dans les logements (entre autres en insistant auprès des locataires pour qu'ils utilisent systématiquement les hottes de poêles et les ventilateurs de douches), il faut prévenir les sources d'eau stagnante dans les systèmes de ventilation et éliminer toute autre source d'eau persistante pouvant favoriser la croissance fongique.

Un dernier conseil, termine M<sup>me</sup> Lévesque : lorsqu'on fait le ménage où il y a des moisissures, il faut utiliser un aspirateur muni d'un filtre HEPA (*high efficiency particulate air*). Les spores des champignons microscopiques étant très fines, non seulement elles ne sont pas filtrées par un aspirateur ordinaire, mais elles risquent d'être disséminées dans l'air, ce qui empirera le problème, plutôt que de le régler.

## **Réclamations en dommages et intérêts à la suite d'une exposition à des moisissures – suivi de la jurisprudence québécoise**

*Alain Bellefeuille, avocat, Direction des affaires juridiques, SHQ*



M. Alain Bellefeuille

Les moisissures dans les immeubles, ce n'est pas un problème nouveau. Ce qui est assez nouveau, par contre, c'est que leur présence soit associée à un risque pour la santé ; et ce qui est encore plus nouveau, c'est le fait que des locataires intentent des recours en responsabilité civile contre leur locateur.

L'avocat Alain Bellefeuille, de la Société d'habitation, est venu faire le point sur cette question, après la présentation de M<sup>me</sup> Lévesque concernant les risques associés à la présence de moisissures en milieu intérieur. Selon lui, ce genre de poursuite est encore très peu fréquent au Québec, a-t-il laissé savoir, à peine quelques causes ayant été débattues devant les tribunaux. La plupart de ces causes impliquaient un acheteur d'immeuble qui, ayant découvert des moisissures dans l'immeuble, intentait un recours en diminution de prix. Et les rares jugements qui ont donné raison aux demandeurs ont accordé des compensations minimales (sauf pour les dommages matériels). En fait, il y a eu un seul cas d'atteinte à la santé répertorié par M. Bellefeuille et le montant alloué a été de 5 000 \$.

Peu de poursuites jusqu'à maintenant, donc, mais il faut s'attendre à une augmentation du nombre de recours à mesure que vont se développer de nouvelles techniques permettant de relier l'exposition aux moisissures avec des dommages à la santé, prédit M. Bellefeuille. Et les locataires qui seront jugés responsables auront à en assumer entièrement les coûts car, nulle part en Amérique du Nord, ce risque n'est couvert par les assureurs, qui le considèrent désormais comme un cas de pollution.

Pour le locataire qui intente un recours, la démarche n'est tout de même pas gagnée d'avance. Le demandeur doit d'abord démontrer clairement la présence de moisissures, à l'aide d'un rapport d'experts détaillé, ainsi que le fait que ces moisissures sont présentes à la suite d'une faute ou d'une négligence du locateur. Il doit ensuite établir la teneur du dommage qu'il a subi (dommage matériel ou moral, atteinte à la santé, troubles et inconvénients). Finalement, il doit prouver que le dommage qu'il a subi a été causé directement par l'exposition aux moisissures.

Ce dernier élément est la partie la plus difficile à établir pour le demandeur. D'une part, la science ne connaît pas encore parfaitement les effets des moisissures sur la santé et, d'autre part, les nombreux symptômes attribués aux moisissures (de la perte de cheveux et de poids jusqu'aux affections respiratoires graves, en passant par les maux de tête, la diarrhée et les irritations du nez, des yeux et de la gorge) ne sont pas exclusifs aux moisissures.

Bref, il ne faut pas paniquer, selon M. Bellefeuille. Par exemple, il ne serait pas justifié de faire des tests d'air préventifs dans tous les immeubles, ou même dans tous les logements d'un immeuble après un seul cas, puisque cela pourrait contribuer à faire paniquer les locataires. On a remarqué que, les moisissures étant souvent invisibles, une certaine forme de « psychose » s'installe souvent chez les locataires qui apprennent qu'un appartement a été contaminé. « Mais, lorsqu'un cas survient, dit-il, il faut agir avec diligence. »

## **Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction**

*Jean Bertrand, conseiller en relation de travail, Commission de la construction du Québec*

Vous avez des réparations ou des rénovations à effectuer sur un immeuble dont vous êtes gestionnaire? Votre préposé à l'entretien peut-il exécuter ces travaux sans être muni d'un certificat de compétence de la Commission de la construction de travail du Québec (CCQ)? L'étudiant que vous embaucherez l'été prochain peut-il repeindre l'immeuble en toute légalité? Et si vous organisez une corvée dans votre coopérative, vos bénévoles sont-ils soumis aux impératifs de la loi qui régit les conventions collectives de la construction?

C'est à ce genre de questions qu'a répondu le représentant de la CCQ, Jean Bertrand, lors d'une présentation qui en a laissé plusieurs bouche bée, la première journée du colloque.



M. Jean Bertrand

La Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction, mieux connue comme la loi R-20, stipule que les salariés qui travaillent sur un chantier de construction doivent détenir un certificat de compétence émis par la Commission.

Mais qu'est-ce qui constitue de la construction aux yeux de la loi? Il s'agit de tout travail « de fondation, d'érection, d'entretien, de rénovation, de réparation, de modification et de démolition de bâtiments [...] y compris les travaux préalables d'aménagement du sol ». Le mot « construction » comprend aussi l'installation, la réparation et l'entretien de machinerie et d'équipement, mais uniquement dans les cas déterminés par règlements.

Le simple fait, pour un OMH, de maintenir un bâtiment habitable (« entretien »), de le remettre en état (« réparation ») ou d'en changer l'aspect, par exemple par de nouveaux escaliers (« rénovation »), constituerait donc de la construction et tomberait sous le champ d'application de la loi R-20? Pas nécessairement, selon M. Bertrand, puisque la loi ne s'applique pas aux travaux d'entretien et de réparation exécutés par des « salariés permanents embauchés par un employeur autre qu'un employeur professionnel », ce qui est le cas d'un office d'habitation, d'un OSBL ou d'une coopérative d'habitation. L'expression «salarié permanent», au sens de la loi R-20, s'entend comme tout salarié qui fait habituellement des travaux d'entretien de bâtiments ou d'ouvrages de génie civil et tout salarié qui, depuis au moins 6 mois, travaille à la production dans un établissement. Le préposé à l'entretien d'un tel organisme, s'il est

un salarié permanent (ou un autre salarié qui le remplace temporairement), peut donc effectuer des travaux d'entretien et de réparation en toute quiétude sans détenir un certificat de compétence de la CCQ.

Mais qu'en est-il d'un salarié non permanent, une personne que l'OMH embaucherait 10 heures par semaine ? Cet employé ne pourrait faire aucun travail entrant dans la définition du mot « construction » tel que le conçoit la loi. Si l'entretien des bâtiments n'est pas son gagne-pain principal (au moins 50 % de son temps de travail), l'office devrait confier le contrat en sous-traitance.

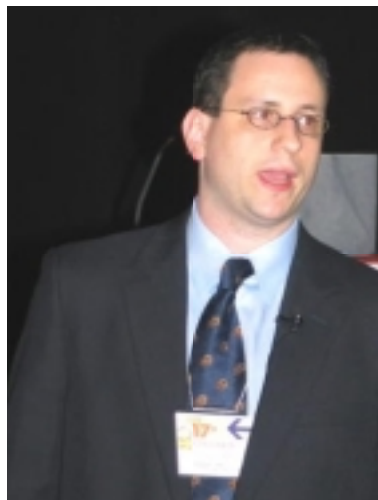
Une solution, propose M. Bertrand, serait que plusieurs organismes engagent ensemble un préposé à l'entretien qui, en cumulant les heures pour chaque office, deviendrait ainsi un salarié permanent. Quant à l'étudiant que l'OMH voudrait embaucher pour repeindre l'immeuble, réparer les marches d'un balcon, même à temps plein, il ne pourrait pas effectuer ce genre de travail, puisque ce ne serait pas son gagne-pain principal, cela ne représentant pour lui que quelques mois de travail sur l'ensemble de l'année.

Qu'en est-il de la corvée accomplie bénévolement par les membres d'une coopérative ? Pourrait-on utiliser l'argument que la loi R-20 ne s'applique pas aux « travaux exécutés par une personne, à des fins personnelles et non lucratives, sur un logement qu'elle habite » ? Les membres de la coop habitent effectivement cet immeuble, ils en sont collectivement propriétaires, et le travail qu'ils font en corvée n'a pas de but lucratif. Mais, comme chacun de ces membres n'est pas l'unique propriétaire du bâtiment, il ne ferait pas le travail à ses fins personnelles, nuance M. Bertrand. « En fait, il faudrait voir avec la CCQ, dit-il. La corvée entre dans la notion de bénévolat, qui n'a pas toujours un cadre très défini. Chaque année, nous recevons plus ou moins 25 demandes de cette nature, que nous évaluons à la pièce. »

La loi peut paraître restrictive à plusieurs égards et il n'est pas toujours facile d'interpréter correctement tout ce qui entre ou non dans son champ d'application, admet le représentant de la CCQ. Mais il s'agit de faire preuve de jugement et, en cas de doute, de s'adresser à la Commission de la construction.

## Construisons en collaboration

*Stéphane Linteau, coordonnateur aux échanges interorganismes, Commission de la construction du Québec*



M. Stéphane Linteau

Dans la foulée de la présentation précédente sur la loi R-20, Stéphane Linteau est venu présenter le processus de collaboration que la CCQ mène auprès des donneurs d'ouvrages publics, et inviter les représentants de la SHQ et des OMH à collaborer avec la Commission de la construction du Québec (CCQ) dans sa lutte contre le travail au noir.

Le travail au noir constitue un fléau qui menace la viabilité de l'industrie de la construction, et cela se répercute sur l'ensemble de la société, a-t-il fait valoir. La CCQ livre depuis longtemps une lutte importante contre ce fléau. Ainsi, entre 1994 et 2004, ses interventions ont permis de récupérer plusieurs milliards de dollars pour les deux niveaux de gouvernement, dont 1,5 milliard qui s'est retrouvé dans les coffres de l'État québécois. Cela représente un rendement de 25 \$ pour chaque dollar investi dans la lutte contre le travail au noir.

En 1997, le gouvernement constate que la CCQ joue un rôle de premier plan dans le secteur de la construction et appuie ces actions par des subventions, ce qui permet à la Commission d'augmenter sa force d'intervention et de mettre au point de nouveaux outils. Parmi ces outils, la CCQ mise entre autres, sur la collaboration avec les donneurs d'ouvrage publics. C'est dans ce contexte que la Commission est venu présenter sa démarche à la SHQ et les OMH qui, selon les représentants de l'industrie, occupent une place importante dans le secteur de la construction.

La démarche proposée gravite autour de quatre volets :

- Le transfert d'information par le donneur d'ouvrage à la Commission, lors de l'octroi d'un contrat. Essentiellement, cette information comprend le nom de l'entrepreneur, la période couverte par le contrat, la nature des travaux et le montant du contrat.
- La publicité de cette collaboration auprès des entrepreneurs par l'entremise des donneurs d'ouvrage. Autrement dit, le donneur d'ouvrage fait savoir à l'entrepreneur qu'ils collaborent avec la CCQ, que la CCQ dispose des renseignements de base sur ce contrat, et qu'elle entend intervenir aux livres et sur les chantiers de façon plus soutenue.
- Les échanges en cours de travaux entre la CCQ et les donneurs d'ouvrage.

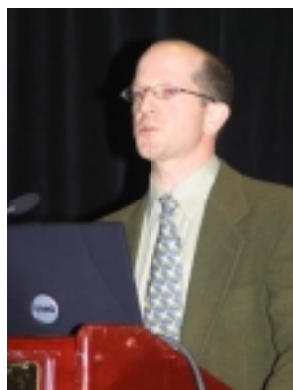
- Les échanges sur des situations problématiques, aussi bien lors de l'octroi que de la réalisation d'un contrat. On pense, entre autres, à l'interprétation de la loi R-20 relativement à la nature des travaux à exécuter.

En plus de permettre une lutte plus efficace contre le travail au noir, cette démarche permet d'enrichir les connaissances de la Commission sur les activités de construction au Québec et prévient davantage les risques à la source, notamment par une plus grande sensibilisation des donneurs d'ouvrage à l'égard du problème.

Précisant que la CCQ allait entrer en contact ultérieurement avec les représentants de la SHQ et des OMH, M. Linteau a finalement invité ses auditeurs à devenir partenaires de la Commission, en partageant sa réflexion et en participant à sa démarche.

## Réhabilitation des balcons en béton

*Martin Ménard, architecte, OMH de Montréal*  
*Pierre Raymond, ingénieur, Les Consultants Gemec*



M. Martin Ménard

Une inspection de balcons qui révèle un état pire que prévu ; une expertise adéquate qui aide à prendre la bonne décision ; un entrepreneur compétent et imaginatif dont les employés sont tout à fait polis avec les locataires. Tels sont les principaux ingrédients d'une recette gagnante livrée au colloque par Martin Ménard et Pierre Raymond, et expérimentée lors du projet de réhabilitation de tous les balcons des Habitations Bourret, un immeuble de 89 logements situé sur une voie de service de l'autoroute Décarie à Montréal.

Cet immeuble de 11 étages, construit en 1963, est un ancien hôtel acquis et recyclé au début de la dernière décennie par l'OMH de Montréal. Lors d'une inspection des balcons, dont les coins et les arêtes montrent des signes d'effritement prématurés en 2003, le coin d'un des balcons se détache subitement et tombe au sol. Des mesures de protection pour les passants et les locataires sont immédiatement mises en place, dont une interdiction d'accès à tous les balcons, ce qui ne réjouit évidemment personne. « Il a même fallu bloquer les volets moustiquaires des portes patio pour faire respecter l'interdiction », se rappelle M. Ménard.

### Une expertise minutieuse

Une expertise minutieuse (examen visuel, martelage et carottage) révèle alors que, si la bordure des balcons se désagrège, découvrant parfois les armatures et les ancrages, une bonne partie du tablier reste tout à fait saine dans la plupart des cas. Après analyse du relevé de chacun des 68 balcons du bâtiment, la firme d'experts-conseils de M. Raymond recommande donc de réhabiliter les balcons plutôt que de les démolir et de tout reconstruire. Non seulement épargnera-t-on ainsi passablement d'argent, mais on pourra utiliser la partie saine de chaque balcon pour soutenir le coffrage installé sur le balcon d'au-dessus.



M. Pierre Raymond

Opération fort complexe que cette réhabilitation, mais l'entrepreneur retenu (MGB Associés) ne manque pas d'inventivité. Par exemple, au lieu de descendre au sol tous les garde-corps pour les remonter une fois les balcons refaits, il a la présence d'esprit de les rabattre et de les suspendre à l'immeuble en les

vissant dans le revêtement, dont les trous seront bouchés après coup. L'échafaudage, un équipement flottant standard qui part du toit, est créé sur mesure pour la travée des balcons. Et l'absence de terrain libre autour de l'édifice oblige l'entrepreneur à descendre les débris de démolition avec un monte-matériaux jusque sur le toit du rez-de-chaussée qui dépasse le reste de l'édifice et, de là jusqu'au sol, avec un chariot élévateur.

Pour la démolition du béton, il faut protéger les passants avec filets et contreplaqués, en plus de faire en sorte que les vibrations des marteaux piqueurs n'endommagent pas l'armature. L'installation des coffrages n'est pas une mince tâche et la mise en place du nouveau béton, par petites quantités, nécessite des manipulations fastidieuses. Après le nettoyage des surfaces de béton, des façades et des garde-corps, reste à repeindre les dessous de balcons, une opération dont les coûts sont limités grâce à la permission accordée aux travailleurs de passer à l'intérieur des logements.

### **La collaboration des locataires**

Un des éléments positifs à souligner dans toute cette opération, selon M. Ménard, est justement la bonne volonté et la collaboration montrées par les locataires, malgré le fait qu'ils aient été privés de leur balcon durant deux étés (celui où le danger a été constaté et l'été des travaux, en 2004). « La politesse et la gentillesse des ouvriers, signalées par plusieurs locataires, y ont sans doute été pour beaucoup. » Bien sûr, l'OMHM a aussi entretenu une bonne communication avec ses locataires, et ce, à toutes les étapes du projet.

Quant au reste du bilan positif, le représentant de l'OMHM l'attribue au fait d'avoir suivi les règles de base, essentielles au succès de tout projet : choix de fournisseurs compétents, importance d'une expertise détaillée (qui permet un diagnostic juste et le recours à une solution appropriée), devis précis dans l'appel d'offres, vérification de la conformité avec le devis et surveillance régulière du chantier.

« Dans l'état où nous avons d'abord trouvé les balcons, résume Martin Ménard, notre premier réflexe a été de tout casser et de recommencer en neuf. Mais, heureusement, nous avons pris le temps de bien analyser la situation, ce qui nous a permis d'obtenir, avec une réhabilitation, d'aussi bons résultats que si nous avions reconstruit, et ce, pour 50 % moins cher.

## Réhabilitation de l'enveloppe aux Habitations Place Lachine

*William Dubus, architecte, OMH de Montréal*



M. William Dubus

Comme le montre bien la série de photos avant-pendant-après, c'est toute une cure de rajeunissement dont a bénéficié un édifice de 51 logements des Habitations Place Lachine, à Montréal, en 2004. Cet immeuble de quatre étages est l'un des huit qui appartiennent à la SHQ sur un ensemble de 14 bâtiments identiques, dans l'ancienne municipalité de Lachine. Il fait partie de l'un des plus gros HLM au Québec.

L'histoire qu'a racontée William Dubus au colloque commence avec la construction des bâtiments, selon une nouvelle technologie, au début des années 1970 : murs transversaux porteurs, isolant de polystyrène expansé collé à la face intérieure de la brique, gypse fixé directement sur l'isolant, sans pare-vapeur, dalle évidée pour les planchers intérieurs et les balcons...

Avec le temps – il fallait s'y attendre ! –, une foule de problèmes apparaissent les uns après les autres sur les huit immeubles. Des faux cadres en bois pourris jusqu'au calfeutrage déficient, rien que l'énumération de la liste laisse entrevoir le pire. Sur l'enveloppe, dont les murs extérieurs ont une faible valeur isolante, on décèle efflorescence, éclatement et fendillement de la brique, tout cela attribuable à des infiltrations d'eau à répétition et à l'action du gel-dégel. Les fenêtres, vétustes et dégradées, ne sont pas étanches. Les balcons en piteux état (éclatement du béton, armature exposée et corrodée, effritement des appuis...) laissent, eux aussi, l'eau pénétrer à l'intérieur des logements. Les toitures, qui ont atteint la fin de leur vie utile, n'offrent qu'un faible rendement thermique. En outre, elles ont une pente inadéquate pour le drainage et leurs parapets, trop bas, sont dans bien des cas en mauvais état.

Bien sûr, au cours des années, plusieurs interventions préventives et ponctuelles ont été réalisées pour parer aux problèmes les plus urgents sur les huit édifices. Mais la dégradation s'est poursuivie, au point où il devenait impératif d'envisager de gros travaux. Après les relevés nécessaires, les architectes de l'OMHM ont ciblé l'édifice le plus mal en point et proposé divers scénarios d'intervention. Option retenue : un déshabillage complet de l'enveloppe, suivi d'un réhabillage de façon, entre autres, à supprimer toutes les causes d'infiltrations d'eau. Le programme de huit ans prévoyait la réfection d'un immeuble par année, à compter de 2003.

Compressions budgétaires obligent, il a fallu attendre l'année suivante pour commencer, avec l'immeuble désigné. Presque tout y a passé :

- nouvelle isolation de polyuréthane giclé, clins de fibrociment, panneaux de béton léger et enduit acrylique pour l'enveloppe ;
- fenêtres plus performantes, à vitrage double, coulissantes (de même que les portes patio) ;
- amélioration du rendement thermique et des pentes de drainage de la toiture, nouveaux parapets isolés, nouvelle membrane multicouches ;
- nouveaux balcons en béton préfabriqué, avec ossature d'acier sur fondations indépendantes (qui ne portent pas sur l'enveloppe du bâtiment), ancrages en façade.

En tout, les travaux ont coûté 1,4 million et l'immeuble est maintenant presque méconnaissable à côté des autres. Pendant les six mois qu'a duré le chantier, tous les logements sont restés habités.

C'est au cours des travaux de réfection de l'enveloppe extérieure qu'a été constatée la présence de moisissures à certains endroits. Il a alors été convenu d'explorer un peu plus avant de passer à la deuxième phase du projet. Au moment de cette présentation, lors du colloque, le programme initial de huit ans pour les huit immeubles n'était plus assuré ; une décision finale allait être prise ultérieurement. Chose certaine, a indiqué M. Dubus, avant d'entreprendre la deuxième phase, il y aura de la décontamination à effectuer dans les logements, à cause des infiltrations d'eau. Le type d'opération nécessaire reste toutefois à déterminer.

## **Le gestionnaire technique public et l'économie d'énergie, un choix de gestion**

*Claude Foster, ingénieur, Génécop, experts-conseils*  
*Luc Giguère, ingénieur, Hydro-Québec*

Tout le monde est en faveur des économies d'énergie. Mais tout le monde n'a pas nécessairement le temps et les ressources pour analyser la situation dans son OMH et mettre en place les mesures requises, même si des épargnes substantielles pourraient en découler. Qu'à cela ne tienne ! Les gestionnaires d'offices municipaux d'habitation peuvent aujourd'hui obtenir un soutien professionnel et monétaire pour effectuer des études de faisabilité et présenter des demandes d'aide financière en vue de la réalisation de projets en vertu du programme Appui aux initiatives – Optimisation énergétique des bâtiments d'Hydro-Québec.

Tel est le message qu'ont livré les auteurs de cette présentation, à la fin de la deuxième journée du colloque.



M. Claude Foster

Claude Foster, lui-même un ancien du réseau SHQ-OMH, bien connu des participants, a d'abord présenté le point de vue du gestionnaire technique, complètement accaparé par la multiplicité de ses tâches, obligé de répondre aux urgences et aux imprévus quotidiens, de gérer des travaux d'envergure, de préparer des dossiers administratifs... tout en composant avec les ressources disponibles et les priorités établies par les politiques internes et externes. Pas étonnant, dans ce contexte, que seules des interventions ciblées occasionnelles tiennent lieu de mesures d'économie d'énergie dans les HLM, a-t-il fait valoir.

Pourtant, un OMH peut réellement diminuer ses coûts d'exploitation en réduisant ses dépenses énergétiques. Sans parler de l'augmentation du confort qui en résulte pour les occupants dans plusieurs cas et, bien sûr, des gains environnementaux en regard du protocole de Kyoto. Mais l'implantation de mesures d'économie d'énergie nécessite une analyse détaillée, une planification et un suivi régulier.

C'est là qu'entre en jeu le programme Appui aux initiatives – Optimisation énergétique des bâtiments d'Hydro-Québec. L'un des volets de ce programme permet à un OMH d'obtenir une subvention correspondant à 50 % de ses coûts (jusqu'à concurrence de 7 500 \$) pour effectuer l'étude de faisabilité d'un projet d'économie d'énergie et élaborer une demande d'appui financier pour la réalisation du projet. L'étude et la présentation

de la demande doivent être faites par un ingénieur ou un architecte qui a suivi la formation exigée par Hydro-Québec (M. Foster, par exemple).

Les projets pouvant faire l'objet d'une demande sont très variés. Il peut s'agir d'une isolation plus efficace de l'enveloppe d'un bâtiment, du remplacement d'appareils énergivores ou, encore, de la mise en service d'un système de gestion centralisée des fonctions électriques (chaudières, éclairage, ventilation...).

Un exemple parmi les quelque 220 dossiers qui ont fait l'objet d'une demande depuis le début du programme en 2004 : un édifice public a obtenu une assistance financière de 104 000 \$ pour un investissement de 725 000 \$ comprenant :

- le remplacement des appareils d'éclairage intérieur ;
- une commande centralisée de l'éclairage ;
- le remplacement des refroidisseurs par d'autres plus efficaces ;
- l'installation de moteurs des pompes à vitesse variable ;
- un système de contrôle de la ventilation selon l'horaire d'exploitation ;
- un entraînement à vitesse variable sur les systèmes CVCA (chauffage, ventilation et climatisation d'air).

Dans les meilleurs cas, l'aide accordée peut s'élever jusqu'à 500 000 \$. Le montant est fonction de l'amélioration du rendement énergétique obtenue grâce aux nouvelles mesures mises en place, précise Luc Giguère, en présentant les grandes lignes du Plan global en efficacité énergétique (PGEE), dans lequel s'insère le programme Appui aux initiatives – Optimisation énergétique des bâtiments. Ainsi, la contribution financière d'Hydro-Québec à un OMH (ou autres immeubles du gouvernement du Québec et des municipalités) pourra atteindre 0,85 \$/kWh si des gains énergétiques de plus de 25 % sont réalisés sur un bâtiment existant ou de plus de 35 % sur un nouveau bâtiment.



M. Luc Giguère

Tout projet d'économie d'énergie n'est pas nécessairement avantageux, convient Claude Foster. Avant de présenter une demande d'assistance, il faut bien étudier tous les aspects, notamment le rapport coûts-bénéfices et la période de recouvrement de l'investissement, qui doit être réaliste. Il existe différents programmes complémentaires d'économie d'énergie, aussi bien d'Hydro-Québec que de plusieurs autres organismes, énumère Luc Giguère. Celui-là, Appui aux initiatives – Optimisation énergétique des bâtiments, s'adresse particulièrement aux secteurs commercial et institutionnel, et vise justement à raccourcir la période de recouvrement pour les organismes qui consentent des investissements importants.

Sur les 220 demandes de financement qui ont été présentées au programme jusqu'à maintenant, une seule provenait d'un OMH. C'est dire tout le potentiel de participation qu'il reste dans le réseau ! « Communiquez avec le service à la clientèle Affaires d'Hydro-Québec pour vous inscrire, lance M. Foster. Ou mieux, contactez-nous. Il nous fera plaisir de vous aider ! »

## Réfection majeure d'un bâtiment (remblai gonflant)

*Caroline Desbiens, architecte, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ*  
*Richard Thibodeau, ingénieur, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ*  
*Pierre Beauregard, chargé de projet, Direction de l'habitation sociale de Montréal, SHQ*

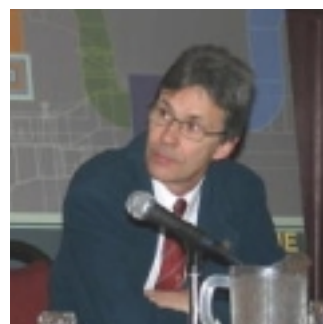
Avant de se lancer dans un projet, il vaut la peine d'en étudier attentivement toutes les facettes et d'envisager toutes les possibilités qui existent. Dans le cas d'un immeuble de l'OMH de Saint-Roch-de-Richelieu, on a fait deux fois la preuve de cette nécessité, à quelques années d'intervalle. D'abord une preuve par la négative en effectuant une correction qui n'a aucunement réglé le problème ; puis par la positive, en prenant une décision qui a apporté une solution définitive au même problème, tout en permettant d'économiser plus de 600 000 \$.

C'est cette histoire qu'ont racontée Caroline Desbiens, Richard Thibodeau et Pierre Beauregard, au début de la dernière journée du colloque.

### Des scories sous la dalle

Le bâtiment en question, un édifice de 12 logements répartis sur deux étages, situé à Saint-Roch-de-Richelieu, a été livré à ses locataires en 1986. Dès l'année suivante, des fissures sont apparues dans les fondations, et les murs se sont mis à crochir. On a rapidement découvert que le remblai utilisé sous la dalle de béton était constitué de scories de haut-fourneau provenant de fonderies de la région. Les scories avaient gonflé à l'humidité, ce qui avait exercé une poussée à la fois verticale (soulevant la dalle), horizontale et en oblique (désaxant les fondations et les murs).

Une mauvaise solution a alors été mise de l'avant. Pour contrebalancer la poussée de l'intérieur, on a ajouté des scories à l'extérieur des fondations... sans penser que les nouvelles scories pousseraient sur le sol plutôt que sur le mur. Résultat : rien n'était réglé. Même la poursuite intentée en 1991 contre l'entrepreneur qui avait utilisé ces scories n'a guère été concluante. Au terme de sept ans, un règlement hors cours intervenait sans que le litige n'ait réellement été tranché. Le défendeur avait produit une contre-expertise alléguant que les mouvements constatés sur la structure étaient normaux, compte tenu de la nature du sol.



M. Pierre Beauregard

### Agir... efficacement

De nouvelles mesures ayant révélé qu'il y avait bel et bien un problème important, une seule conclusion s'imposait : il fallait agir et, cette fois, efficacement ! Ou bien on

démolissait l'immeuble et on reconstruisait en neuf, ou bien on remplaçait complètement le remblai de scories par un autre avec des matériaux certifiés non gonflants, ce qui impliquait des travaux d'envergure. Dans le cas d'une reconstruction, l'investissement se chiffrait à 1,2 million. Avec la réfection, on s'en tirait pour la moitié moins, soit 540 000 \$. C'est après une analyse minutieuse de tous les aspects des deux possibilités qu'on a finalement opté pour la réfection, qui a débuté en 2003 pour se poursuivre durant 11 mois.



M<sup>me</sup> Caroline Desbiens

« Ce qui a été acrobatique dans ce projet, raconte Caroline Desbiens, ce fut d'enlever le remblai et la dalle et de démolir le rez-de-chaussée au complet, sans toucher aux murs extérieurs et en gardant le deuxième étage en place. Comme on ne démolissait pas les murs extérieurs, tous les matériaux devaient passer par la porte patio. » Le budget initial a été respecté, et les locataires, qui ont dû être relocalisés pour la durée du chantier, ont d'autant mieux accepté cet inconvénient que l'OMH en a profité pour apporter certaines autres améliorations.

## Les scories bannies



M. Richard Thibodeau

Un point positif à retenir de cet épisode en plus du fait que le problème initial a été réglé, selon Richard Thibodeau, est qu'on ne peut plus utiliser les scories comme remblai sous les fondations d'un bâtiment, au Québec compte-tenu qu'il existe maintenant des normes. Ce matériau, pour lequel n'existait aucune norme, est désormais documenté : on sait qu'il peut produire des effets analogues à ceux que cause la pyrite. On ignore cependant combien de temps le gonflement durera, alors qu'il cesse généralement après quelques années dans le cas de la pyrite.

Pour l'instant, dans le parc immobilier de la SHQ, il n'y a pas d'autre cas connu de remblais de scories qui auraient causé des dommages à des immeubles. « Peut-être que lorsque ça se produit ailleurs, on pense qu'il s'agit d'un cas de pyrite, avance M<sup>me</sup> Desbiens. C'est justement pour cela que nous en parlons aujourd'hui... pour que les gens soient informés et que, le cas échéant, ils prennent les bonnes décisions après avoir analysé tous les scénarios. »

## Construction durable – On n’en parle jamais assez

*Dany Caron, bachelier en architecture, OMH de Québec*  
*Claude Gignac, contremaître, OMH de Québec*

Une construction mal faite, suivie de réparations superficielles et de... l'inévitable dégât au moment le moins opportun. Voilà une triste réalité à laquelle doivent faire face bien des propriétaires, quelques années seulement après la livraison de leur immeuble tout neuf. Cela s'est produit pour l'OMHQ-SOMHAC, avec deux bâtiments de six étages (81 logements) situés en bordure du fleuve à Québec. Dany Caron et Claude Gignac ont raconté comment leur organisme a finalement décidé d'appliquer une solution durable au problème.



M. Dany Caron

Les deux immeubles ont été construits en 1983, avec des vices structuraux dont les effets n'ont pas tardé à se manifester. En 1987, un rapport d'expertise faisait déjà état de déficiences graves : fissurations importantes dans le parement de briques, joints de mortier évidés, efflorescence, absence de scellement autour des moulures de fenêtres, etc. De sorte qu'il a bientôt fallu envisager des réparations en 1990. Mais ces réparations ne réglaient pas le problème de fond.

Arriva donc ce qui devait arriver. À force d'être exposée au vent du fleuve et à l'action gel-dégel, une section de 1 m x 2,5 m du parement de briques de l'un des bâtiments, entre le 5<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> étage, s'est effondrée... en pleine période de vacances de la construction, en juillet 2004. Urgence ! Le jour même, il a fallu déployer des effectifs pour sécuriser les lieux puis, la semaine suivante, évaluer les dégâts (ce qui a entre autres révélé des murs gorgés d'eau), vérifier l'ensemble des façades et ériger des protections pour les entrées et les issues, après avoir déployé tous les efforts pour trouver un entrepreneur disponible à cette période. Tout cela, sans parler de la gestion de crise auprès des locataires.



M. Claude Gignac

À court terme, on a aussi provoqué la chute du parement des autres sections jugées dangereuses (une vingtaine), placardé les sections mises à nu et scellé les lézardes; mais ce n'était que des mesures temporaires. Une fois écartée la décision de vendre les immeubles, restait à décider ce qu'on allait faire à long terme.

Un examen en profondeur par des firmes de professionnels en architecture et en structure révéla de multiples problèmes : mouvements structuraux, glissement de sections de maçonnerie, mauvais type de maçonnerie, mauvais ancrages, mauvaises dimensions des linteaux et des supports de maçonnerie... À ces problèmes de fond, seule une solution durable pouvait être appliquée. C'est ainsi qu'on prit la décision de procéder à une réfection complète de l'enveloppe, depuis la démolition jusqu'au remplacement de la structure des balcons, en passant par un renfort de l'ossature et des ancrages ainsi que le remplacement de l'isolation, du pare-air et de la maçonnerie.

Nouveau coût à prévoir pour les deux bâtiments avec, en prime, toute une série de contraintes d'exécution, notamment l'obligation de scinder les travaux en deux phases à cause de l'envergure du projet, et une organisation de chantier complexe en fonction d'immeubles habités.

Lors de cette présentation au colloque des gestionnaires techniques, les travaux n'avaient pas encore été entrepris. La SOMHAC n'ayant pas de budget annuel pour les gros travaux, on jonglait toujours avec les façons de les financer, une deuxième hypothèque paraissant à ce moment l'avenue la plus plausible.

On est loin des premières réparations de 1990. Mais, si l'on avait opté tout de suite pour une solution de durabilité, combien aurait-on pu économiser plus tard ? demandent les représentants de l'OMHQ. Et en choisissant la solution durable maintenant, de combien d'autres interventions à venir et de plus en plus onéreuses s'épargne-t-on ? La durabilité est une notion qu'il faut toujours avoir en tête au moment de prendre des décisions, concluent-ils.

## Réglementation des appareils de levage en vigueur depuis 2004

*Jean-Marc Caron, ingénieur, Jean-Marc Caron et associés*

On ne badine pas avec l'installation et l'entretien des ascenseurs dans un immeuble. Non seulement la sécurité des usagers est-elle en jeu, mais il existe des normes et des codes précis à suivre, sous peine de se retrouver dans l'illégalité. Depuis 2004, une nouvelle réglementation est d'ailleurs en vigueur pour l'ensemble des appareils de levage (ascenseurs, plateformes pour personnes handicapées, monte-charges, etc.). Dans la dernière présentation du colloque, l'ingénieur Jean-Marc Caron a fait un survol de cette nouvelle réglementation, en pointant les principaux aspects auxquels devraient prêter attention les gestionnaires dont les immeubles sont munis de tels appareils.



M. Jean-Marc Caron

Il faut d'abord savoir que, depuis 2004, c'est la Loi sur le bâtiment, plutôt que la Loi sur la sécurité dans les services publics, qui prévaut pour toute nouvelle installation d'ascenseur. Pour l'entretien des appareils existants, la Loi sur le bâtiment s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Cette loi comporte deux codes qui, adoptés chapitre par chapitre, remplacent progressivement les sept lois et la trentaine de règlements en vigueur jusque-là pour assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public.

Le Code de construction, qui vise les concepteurs et les entrepreneurs, régit l'installation des équipements. Il a entre autres pour effet d'uniformiser les exigences applicables dans l'ensemble du Québec, quel que soit le type de bâtiment où les appareils sont installés. Une des exigences de ce code est que toute installation ou modification d'un appareil de levage fasse l'objet de plans et devis signés par un ingénieur. L'entrepreneur ou le constructeur-propriétaire qui installe l'appareil doit pour sa part déclarer ses travaux à la Régie du bâtiment du Québec.

L'autre code de la Loi sur le bâtiment est le Code de sécurité, dont les dispositions sur les appareils de levage entreront en vigueur au début de 2006. Dans ce cas, ce sont les propriétaires des immeubles qui sont visés, relativement à l'exploitation et à l'entretien des appareils.

Le Code de sécurité stipule notamment que les équipements de levage doivent être utilisés aux fins pour lesquels ils ont été conçus. Par exemple, illustre M. Caron, cela signifie qu'une plateforme pour personnes handicapées ne pourra plus être utilisée

comme monte-charge, ni comme ascenseur. « C'est logique, dit-il, puisque cet équipement, conçu pour deux personnes et un fauteuil roulant, a une capacité moindre au mètre carré qu'un ascenseur. Si la plateforme doit fréquemment supporter des charges plus lourdes – six personnes debout, par exemple –, arrivera inévitablement le jour où elle cédera, et ce ne sera pas nécessairement à un moment où elle est surchargée. » M. Caron insiste sur l'importance de respecter les charges maximales des ascenseurs : « Certaines compagnies d'ascenseurs passent souvent outre ces spécifications en ajoutant des marbres ou des miroirs à la cabine, ou en installant des cabines trop grandes pour la capacité de l'ascenseur, lors d'une rénovation. »

Le Code de sécurité énumère par ailleurs les nouvelles exigences en matière d'entretien des appareils, auxquelles devront se conformer tous les propriétaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier prochain. Certains articles spécifient ce que doit comprendre cet entretien (inspections, nettoyage, lubrification...) et sur quelle base déterminer la fréquence d'entretien. Dans les contrats que les OMH signent avec les entrepreneurs chargés de l'entretien, M. Caron suggère d'inscrire que « les intervalles soient tels que suggérés par l'appendice J » du Code, lequel énonce les fonctions et la fréquence recommandées, en l'absence de recommandations du constructeur d'origine. De cette façon, l'entrepreneur ne pourra interpréter à son avantage le simple respect de la norme auquel le contrat ferait par ailleurs référence.

« Pour vous assurer que l'entretien de vos ascenseurs est bien fait, ajoute l'auteur de la présentation, vous pouvez recourir à une firme de consultants qui vérifiera en fonction du devis d'entretien. Vous pouvez aussi jeter un coup d'œil vous-mêmes dans la fosse de l'ascenseur. S'il y a de la mousse ou de l'huile partout, des guenilles et des bâtons de *popsicle* dans les contrôleurs, ou si les câbles sont complètement rouillés, il y a un manque d'entretien évident. D'ailleurs, si vous ne voyez jamais le préposé à l'entretien de l'entrepreneur, vous pouvez vous poser des questions. Vous ne devez pas recevoir ses visites seulement lorsque l'ascenseur brise. Ce service doit être préventif. »

En vertu du Code de sécurité, l'entrepreneur responsable de l'entretien doit d'ailleurs tenir un registre sur tous ses travaux (essais, inspections, réparations...) effectués au cours des cinq dernières années. Ce registre doit être laissé sur les lieux, et, s'il est conservé sous forme électronique, une copie papier doit être disponible sur les lieux dans les trois mois suivant la préparation du registre électronique.

Enfin, toujours en vertu du Code de sécurité, les membres du personnel qui effectuent les travaux d'entretien doivent être expérimentés et avoir reçu la formation nécessaire.

## Mot de clôture

### Un colloque sur mesure, qui s'est distingué

*Claude Hamel, directeur de l'habitation sociale de Québec, SHQ*

Au fil des ans, le colloque des gestionnaires techniques SHQ-OMH a pris la place qui lui revenait, a affirmé le directeur de l'Habitation sociale de Québec, Claude Hamel, en guise de mot de clôture de l'événement. « Cela se reflète dans la participation soutenue des gestionnaires d'OMH de tout le Québec, a-t-il dit, mais aussi dans la présence de représentants du mouvement coopératif en habitation, des organismes sans but lucratif et, depuis cette année, des groupes de ressources techniques. Cette maturité se constate également dans la pertinence des sujets et dans la grande qualité des présentations auxquelles nous avons assisté. »



M. Claude Hamel

Tout ce qui s'est discuté dans cette enceinte au cours des trois journées du colloque, d'ajouter M. Hamel, démontre bien les relations étroites qui existent entre qualité de vie, qualité du logement et qualité du bâtiment. « Et ce qui me réjouit le plus, c'est de constater que vous, gestionnaires techniques, êtes pleinement conscients de ces liens. Comme l'ont souligné d'autres avant moi depuis mercredi, vous savez qu'en travaillant au maintien et à l'amélioration de la qualité des bâtiments dont vous êtes responsables vous travaillez en même temps au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie des personnes qui habitent ces immeubles. »

Le conférencier a terminé en remerciant les organisateurs ainsi que l'hôte officiel de l'événement, l'Office municipal d'habitation de Montréal. « Mais ceux que je veux surtout remercier, a-t-il conclu, c'est vous tous, les participants, sans qui ce 17<sup>e</sup> colloque n'aurait eu aucune raison d'être. »

## Liste des participants

<b>Nom, Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Téléphone</b>
<b>Centre de formation pour les offices municipaux d'habitation</b>		
Normand Charles		(418) 527-6579 poste 204
<b>Organismes communautaires</b>		
Reyes Loreto	FECHIMM	(418) 843-6929
Champagne Pierre	FECHIMM	(514) 843-4033
Manningham Robert	Atelier Habitation Montréal	(514) 270-8488
Côté Michel	Immeuble Populaire de Québec	(418) 522-8899
Daoust René	FECHAM	(450) 651-5520
St-Laurent Armand	Action-Habitation (AHQ)	(418) 648-1278
Cyr Jacinthe	Groupe ressource en logements collectifs	(418) 759-3216
Verret Nathalie	Confédération québécoise des coopératives d'habitation	(418) 648-6758
Rouleau Jocelyne	Confédération québécoise des coopératives d'habitation	(418) 648-6758
Cyr Édith	Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier	(514) 933-2755
<b>COGI/OMH</b>		
<b>SHQ/Direction de l'habitation sociale à Montréal</b>		
Desjardins Jean-Jacques		(514) 873-9634
Desjardins Monique		(514) 873-4515
Guibord Sylvie		(514) 864-2673
Courchesne Hélène		(514) 873-9550
Beauregard Pierre		(514) 873-9548
Boisvert Michel		(514) 873-7245
Dahbi Skali Hassan		(514) 873-8248
Desbiens Caroline		(514) 873-4478
Desjardins Gérard		(514) 873-8134
Devault Jacques		(514) 873-9599

<b>Nom, Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Téléphone</b>
Duong Luy		(514) 873-3638
Lalonde Serge		(514) 873-2862
Lefebvre Paul		(514) 873-8135
Masson-Lussier Jules		(514) 873-8279
Thibodeau Richard		(514) 864-3472
Trudeau Olivier		(514) 873-4159
Deschênes Claude		(514) 873-9376
L'Heureux Sylvie		(514) 873-8136
Masse Paul		(514) 873-9376
<b><i>SHQ/Direction des communications</i></b>		
Huet Josette		(514) 873-7564
Lord Patricia		(418) 644-2024
<b><i>SHQ/Direction de l'amélioration de l'habitat</i></b>		
Morency Jacques		(418) 646-7899
<b><i>SHQ/Direction de l'habitation sociale à Québec</i></b>		
Jean Hugo		(418) 644-8429
Beauclair Jean-Claude		(418) 646-3226
Lepage Pierre		(418) 643-7269
Vaillancourt Jacques		(418) 644-0140
Gauthier Sophie		(418) 643-2547
Lemaire Rosaire		(418) 644-5743
Durand Luc		(418) 646-7875
Jinchereau Michel		(418) 644-8877
Julien Guylaine		(418) 644-2048
Durand Sébastien		(418) 646-7855
Tremblay Carl		(418) 643-0588
Dionne Réal		(418) 644-8883
Fortin Jean		(418) 643-3303
Maxim Cristina		(418) 646-7881
Tardif Jennifer		(418) 646-7886
Baril Pierre		(418) 644-5730
Brind'Amour Gilles		(418) 646-7905
Lamontagne Réjean		(418) 644-4710
St-Laurent René		(418) 644-0133
Roy David		(418) 528-0171
Lavoie Paul		(418) 644-0244

<b>Nom, Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Téléphone</b>
Audet Jacques		(418) 646-7885
Hamel Claude		(418) 643-7445
Dolbec Lise		(418) 643-7271
<b><i>SHQ/Direction des affaires juridiques</i></b>		
Bellefeuille Alain		(418) 644-8936
<b><i>Gestionnaires techniques des offices municipaux d'habitation</i></b>		
Boily Denis	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Harvey Jean-Yves	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Quesnel Guy	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Lévesque Donald	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Mailloux Régis	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Coll Clermond	Habitat Métis du Nord	(418) 276-8104
Depeyre André	OMH de Sept-Iles	(418) 962-7565
Grégoire Guy	OMH de Lévis	(418) 833-1490
Fournier Louise	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Morrisette Guy	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Quinn Sylvain	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Jacques Sylvain	OMH de Gatineau	(819) 568-0033
Touchette Richard	OMH de Kativik	(819) 964-2000
Caouette Jean-Philippe	OMH de Kativik	(819) 964-2000 ext. 239
Joseph Roger	OMH de Trois-Rivières	(819) 378-0881 # 109
Maltais Manon	OMH de Port Cartier	(418) 766-2911
Simard Alain	OMH de Alma	(418) 662-6640
Côté Bernard	OMH de Mont-Joli	(418) 775-2554
Deschênes Michel	OMH de Baie-Comeau	(418) 589-9906
Pineault Hervey	OMH de Baie-Comeau	(418) 589-9906
Pelletier Fernando	OMH de Chandler	(418) 689-3838
Belley Alain	OMH de Saguenay	(418) 543-4537
Gaudreault Benoît	OMH de Saguenay	(418) 543-4537
Lavoie Jeanne	OMH de Saguenay	(418) 543-4537
Boily Alain	OMH de Saguenay	(418) 543-4537
Soucy Laurent	OMH de Daveluyville	(819) 367-2166
Devroede Daniel	OMH de Longueuil	(450) 670-2003
Fafard Jocelyn	OMH de Longueuil	(450) 670-2003 poste 235
Samuel Daniel	OMH de Gaspé	(418) 368-6644
Simard Denis	OMH de Québec	(418) 641-6411 poste 5516 et 5561

<b>Nom, Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Téléphone</b>
Poulin Sylvie	OMH de Québec	(418) 641-6411
Gignac Claude	OMH de Québec	(418) 641-6411
Berthiaume Pierre	OMH de Québec	(418) 641-6411
Maheux Alain	OMH de Québec	(418) 641-6411
Verret Serge	OMH de Québec	(418) 641-6411
Moffet Gilles	OMH de Québec	(418) 641-6411
Caron Dany	OMH de Québec	(418) 641-6411
Fortin Daniel	OMH de Québec	(418) 641-6411
Bouchard Daniel	OMH de Québec	(418) 641-6411
Soucy Sylvain	OMH de Québec	(418) 641-6411
Bernard Benoît	OMH de St-Hyacinthe	(450) 774-5188
Lévesque Jacquelin	OMH de Rimouski	(418) 722-8286
Deshaies Yvon	OMH de Bécancour	(819) 222-5628
Cusson Yves	OMH de Drummondville	(819) 474-1227
Roberge Robert	OMH de St-Jérôme	(450) 436-8095
Forget France	OMH de Mirabel	(450) 475-6286
Marchand Bruno	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Mimeault Sébastien	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Turcotte Sylvain	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Séguin Frédéric	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Ménard Martin	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Dubus William	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Montpetit Chantale	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Fiore Tina	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Cournoyer Fabien	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Breault Isabelle	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Plouffe Henri-Paul	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Galarneau Marcel	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Rocheleau Bernard	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Modérie Doris	OMH de Montréal	(514) 872-4722
Tardif Martine	OMH de Sherbrooke	(819) 566-7868
Rodrigue Carl	OMH de Sherbrooke	(819) 566-7868
Postras Michel	OMH de St-Félicien	(418) 679-2315
Garant Lucie	OMH d'Asbestos	(819) 879-2784
Lacelle Nathalie	OMH de Châteauguay	(450) 692-9652 poste 21
Lemire Jean-Pierre	OMH de Rouyn-Noranda	(819) 763-6241

# NOUVELLES SHQ

## Le 17<sup>e</sup> colloque des gestionnaires techniques SHQ-OMH: un harmonieux mélange de sujets



M. Pierre Cliche, président-directeur général de la SHQ.

*Un savant dosage de conférences et d'ateliers où les questions générales sur la gestion du parc de logement social voisinent harmonieusement avec les aspects pratico-pratiques de l'entretien des immeubles. Voilà ce qu'a été, fidèle à la tradition établie au fil des ans, le 17<sup>e</sup> colloque des gestionnaires techniques SHQ-OMH, tenu à Montréal les 16, 17 et 18 mars. Quelque 120 représentants de la SHQ et des offices municipaux d'habitation (OMH) de tout le Québec y ont pris part. Pour la deuxième année, les participants provenaient aussi des OSBL et du mouvement coopératif en habitation, alors que les groupes de ressources techniques étaient représentés pour la première fois.*

Dans le volet global, les gestionnaires ont beaucoup entendu parler du bilan de santé du parc de logement social que la SHQ dressera au cours des prochaines années, de concert avec les organismes. Il en a été question aussi bien dans les présentations d'ouverture au début du colloque que dans l'allocation du président-directeur général, Pierre Cliche, lors du dîner de

la deuxième journée, et même dans les corridors durant les pauses. Ce bilan permettra de connaître l'état de chacun des immeubles qui composent le parc de logement social du Québec. Une telle connaissance s'avère primordiale dans un contexte de vieillissement du parc, où il faut avoir un portrait juste de la situation pour établir des priorités sur lesquelles asseoir une planification immobilière et budgétaire adéquate.



Côté pratique, aucune présentation n'a rebuté les participants, même parmi les sujets les plus techniques comme la reconstruction d'une douche ou la pose des cadrages, des portes et de la quincaillerie d'architecture. Au contraire, les échanges animés, souvent au-delà du temps alloué pour les questions, témoignaient du vif intérêt de chacun. Les gestionnaires se transformaient alors en autant d'experts désireux de partager leurs propres expériences avec les collègues.

Tout aussi intéressés étaient-ils pour des sujets « à la mode » comme l'économie d'énergie ou, encore, les méfaits des moisissures dans les immeubles ainsi que les recours en

justice par des locataires victimes de ces moisissures. Les sujets légaux (lois sur les relations de travail, règlements sur les appareils de levage, aspects juridiques d'un projet de rénovation) ont d'ailleurs fait l'objet de plusieurs présentations, suscitant également beaucoup d'intérêt chez des gestionnaires qui sont aux prises régulièrement avec ce genre de questions. Autre type de sujets très prisés : les exemples de solutions imaginatives apportées à des problèmes complexes survenus à certains immeubles du parc, nombreuses photos à l'appui.

Au total, une vingtaine de présentations ont constitué ce 17<sup>e</sup> colloque, répondant sur mesure aux préoccupations des gestionnaires techniques à la fois pour la qualité des immeubles dont

ils ont la responsabilité et pour la qualité de vie des locataires.

Dans quelques mois, la préparation du 18<sup>e</sup> colloque sera mise en branle. Toutes les suggestions pour en faire un autre événement à la hauteur des attentes sont bienvenues. Elles peuvent être acheminées au coordonnateur de l'événement, Gilles Brind'Amour, par courriel à [gilles.brindamour@shq.gouv.qc.ca](mailto:gilles.brindamour@shq.gouv.qc.ca). Par ailleurs, le résumé des conférences et des ateliers de l'édition 2005 pourra être consulté dans quelque temps sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec : [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca).

