

**GUIDE DES IMMEUBLES
SECTION 1**

**BILAN DE SANTÉ
DES IMMEUBLES**



FÉVRIER 2009

TABLE DES MATIÈRES – BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES

INTRODUCTION.....	5
DÉFINITIONS	7
DESCRIPTION	9
<i>Qu'est-ce que le bilan de santé ?</i>	9
<i>À quoi sert le bilan de santé ?</i>	9
<i>Qui peut réaliser le bilan de santé ?</i>	9
<i>Quand le bilan de santé doit-il être fait ?</i>	10
<i>À quoi ressemble le bilan de santé ?</i>	10
<i>Quelle est la méthodologie utilisée pour faire le bilan de santé ?</i>	10
Le choix des composants	10
La classification des composants	10
<i>Comment procéder aux inspections ?</i>	11
Étape 1 : Collecte de renseignements	11
Étape 2 : Inventaire des composants	11
Étape 3 : Appréciation des composants.....	11
Étape 4 : Rédaction d'un constat de désordre	11
Étape 5 : Recommandations	12
<i>Quand doit-on mettre le bilan de santé à jour ?</i>	12
CONCLUSION.....	13
ANNEXES :	
Annexe 1 : Liste des composants.....	17
Annexe 2: Exemple de rapport d'inspection.....	19
Annexe 3: Exemple de fiche diagnostique.....	23
Annexe 4: Liste des codes.....	25

INTRODUCTION

Le Bilan de santé des immeubles est un des volets de la mise en œuvre du Plan québécois des infrastructures (PQI) pour l'habitation sociale et communautaire, les deux autres volets étant le Plan pluriannuel d'intervention (PPI) et la Réalisation des travaux et suivi des projets.

Cette section ne concerne que les ensembles immobiliers, les immeubles et les bâtiments puisque l'inspection des logements sera traitée dans une version ultérieure. Elle sera mise à jour au besoin pour en préciser certains éléments.

Chaque organisme subventionné selon son déficit d'exploitation (office ou coopérative d'habitation ou encore organisme à but non lucratif) a la responsabilité de faire dresser le bilan de santé des immeubles dont il assure la gestion selon un cycle d'inspection de cinq ans. Ces bilans seront réalisés par les centres de services (CS) qui se sont vu confier cette tâche par la SHQ. Tous les bilans doivent avoir été complétés d'ici le mois de décembre 2010.

Destinée aux responsables de la gestion des immeubles, cette section du *Guide des immeubles* a pour but de répondre aux principales questions relatives au bilan de santé : sa définition, son utilité, sa forme et sa mise à jour. Le processus d'inspection pour évaluer l'état des immeubles y est présenté en cinq étapes.

Le soutien aux organismes et aux centres de services

Les centres de services (CS) offrent le soutien de première ligne à l'ensemble des organismes pour toute question relative au bilan de santé de leurs immeubles.

La SHQ a prévu de la formation et des mesures d'accompagnement à l'intention des centres de services. Pour connaître le centre de services reconnu par la SHQ dans son territoire, il suffit de communiquer avec son conseiller en gestion.

DÉFINITIONS

Ensemble immobilier (EI)

Groupement d'immeubles rassemblés sous une même structure budgétaire. Un ensemble immobilier peut représenter un seul immeuble ou plusieurs.

Immeuble¹

Construction isolée qui comprend le site (le terrain) sur lequel elle se trouve. On peut en faire le tour. Un immeuble peut être composé d'un seul bâtiment ou de plusieurs.

Bâtiment¹

Logement ou groupe de logements dont le périmètre est délimité par les murs extérieurs ou mitoyens. Un bâtiment compte généralement une seule adresse.

Exemple 1 : Un ensemble immobilier constitué d'une seule construction isolée, comprenant 15 logements desservis par un corridor commun, comptera un seul immeuble et un seul bâtiment.

Exemple 2 : Un ensemble immobilier constitué de trois constructions isolées, une première construction de 100 logements répartis sur 10 étages, une deuxième construction – de 12 logements sur 3 étages – divisée en deux par un mur mitoyen (2 bâtiments) et, finalement, 5 maisonnettes en rangée sur 2 étages, comptera au total 3 immeubles, soit un par construction isolée, et 8 bâtiments, tous dotés d'une adresse différente.

Logement

Ensemble de pièces mises à la disposition de personnes qui les utilisent comme lieu de résidence. Un logement est à l'usage exclusif de ses locataires. Une chambre mise à la disposition du bénéficiaire d'un service contre un loyer, dans un organisme à but non lucratif (OBNL), par exemple, est également considérée comme un logement aux fins du bilan de santé.

Une construction unifamiliale dont la structure budgétaire est indépendante constitue donc à la fois un ensemble immobilier, un immeuble, un bâtiment et un logement.

Composant

Élément qui entre dans la composition d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un logement. Chaque composant remplit une fonction particulière.

Chacun des immeubles comprend les composants du terrain qui lui sont propres. Il arrive parfois que des composants d'un terrain soient utilisés par les résidents de plusieurs immeubles. Dans ce cas, les composants communs seront associés à plusieurs immeubles plutôt qu'à un seul immeuble du même ensemble immobilier.

Constat de désordre

Interprétation de l'inspecteur sur une problématique soulevée (désordre) lors de l'inspection d'un composant et détaillée dans une fiche diagnostique.

1. Veuillez noter que les termes « immeuble » et « bâtiment » de ce document correspondent aux termes « bâtiment » et « sous-bâtiment » de l'application informatique SIGLS.net.

DESCRIPTION

Qu'est-ce que le bilan de santé?

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

Il n'implique aucune démolition non planifiée pour faire un constat et ne comporte pas de détails sur la façon de résoudre le désordre. En général, il ne comprend pas d'expertise technique, laquelle requiert habituellement l'intervention d'un professionnel ou d'un spécialiste de la construction (architecte, ingénieur, spécialiste d'ascenseurs, etc.), dépasse l'inspection visuelle et peut nécessiter des travaux de démolition exploratoires.

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

- ➔ la santé et la sécurité des personnes (selon les règlements en vigueur, les risques de blessure, les nuisances à la santé des résidents, etc.);
- ➔ l'intégrité des composants (pouvant causer des dommages à l'immeuble, entraîner des coûts de travaux importants, etc.) ou la non-conformité fonctionnelle ou le rendement insuffisant de composants (appareils de chauffage, ascenseurs, articles de quincaillerie, etc.);
- ➔ la disponibilité d'un service (l'habitabilité d'un logement par exemple).

À quoi sert le bilan de santé?

Le bilan de santé permet :

- ➔ de connaître l'état de ses immeubles;
- ➔ de disposer d'une liste des constats de désordre nécessitant une intervention;
- ➔ d'établir les priorités à donner aux travaux pour régler les désordres et les investissements requis;
- ➔ de justifier les demandes budgétaires en *Remplacement, amélioration et modernisation* (RAM).

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

Qui peut réaliser le bilan de santé?

La SHQ recommande d'avoir recours à des candidats ayant le profil de qualification et d'expérience suivant :

- ➔ Qualification²: être titulaire d'un diplôme d'études collégiales d'une durée de trois (3) ans avec spécialisation en architecture, en génie civil ou dans une autre discipline reliée aux bâtiments;
- ➔ Expérience : avoir un minimum de trois (3) ans d'expérience technique dans un domaine relié au bâtiment, dont un (1) an minimum en inspection, en surveillance de chantier ou en estimation de coûts de construction;

Pour que les inspections du bilan de santé soient jugées recevables, les candidats devront également avoir suivi une formation reconnue par la SHQ au cours de laquelle ils recevront le *Guide de l'inspecteur* qui contient les instructions pour réaliser un bilan de santé conforme aux exigences de la Société.

2. Un minimum de huit (8) ans d'expérience technique pertinente dans un domaine relié au bâtiment peut remplacer un diplôme, dans la mesure où le postulant possède un minimum de trois (3) ans d'expérience en inspection, en surveillance de chantier ou en estimation de coûts de construction.

Dans l'éventualité où elle constaterait des anomalies lors de vérifications concernant les inspections, la SHQ émettra des avis sur les correctifs que les organismes devront apporter pour répondre à ses exigences.

Quand le bilan de santé doit-il être fait?

La SHQ prévoit que le premier bilan de santé de tous les immeubles du parc immobilier sera complété le 31 décembre 2010.

Par la suite, une inspection devra être réalisée aussi souvent que l'état de l'immeuble le nécessitera, mais le laps de temps entre deux inspections ne devra cependant pas dépasser cinq (5) ans.

À quoi ressemble le bilan de santé?

Le bilan de santé se présente sous la forme d'un rapport qui se divise en trois sections :

- ➔ la première, les ensembles immobiliers inspectés, comporte le nom de l'inspecteur, la liste des immeubles et bâtiments inspectés et leur description;
- ➔ la seconde comprend le sommaire des montants que l'inspecteur recommande d'investir pour chaque ensemble immobilier pendant cinq ans, répartis par année financière, et leurs impacts;
- ➔ la troisième regroupe les constats de désordre pour lesquels une intervention est nécessaire, par immeuble et suivant la priorité d'intervention.

Un exemple de bilan de santé est présenté à l'annexe 2.

Quelle est la méthodologie utilisée pour faire le bilan de santé?

Le bilan de santé porte sur un maximum de 56 composants, excluant ceux des logements. Cependant, aucun immeuble ou bâtiment du parc de logements ne possède tous ces composants. Leur nombre varie normalement entre 20 et 48 selon l'immeuble.

Le choix des composants

Le choix des composants est basé sur la norme *ASTM : E 1557-02 : Standard Classification for Building Elements and Related Sidework - Uniformat II* à laquelle quelques modifications ont été apportées pour faciliter l'inspection et pour convenir à la rénovation d'immeubles d'habitation. Ils ont été choisis de sorte que tout constat de désordre puisse être associé à un composant.

L'annexe 1 fournit une liste de tous les composants – de l'immeuble et de son site (terrain) ainsi que du bâtiment et du site commun le cas échéant – qui devront être inspectés.

La classification des composants

Tout comme pour la norme *Uniformat II*, les composants du bilan de santé sont classifiés selon une structure par palier, similaire à l'arborescence des répertoires et sous-répertoires du système d'exploitation Explorateur Windows. Cette structure comprend quatre niveaux :

Niveau 1 : Famille de composants (ex. : « **B** » [Immeuble] Superstructure et enveloppe)

Niveau 2 : Groupe de composants (ex. : « **B20** » Enveloppe extérieure)

Niveau 3 : Composants (ex. : « **B2031** » Portes extérieures) Niveau d'appréciation des 56 composants lors de l'inspection.

Niveau 4 : Sous-composants (ex. : « **B203101** » Cadres de porte extérieure).

Un exemple de cette catégorisation est présenté à l'annexe 1.

Comment procéder aux inspections?

Cette section résume en cinq étapes la méthodologie qui doit être utilisée pour faire les inspections du bilan de santé. Rappelons qu'une présentation détaillée de cette méthodologie est offerte aux personnes qui suivent la formation élaborée par la SHQ. Lors de cette formation, les inspecteurs reçoivent la documentation et les instructions pour se procurer des modèles de bilan de santé, au moyen de l'application informatique SIGLS.net, pour chacun des organismes.

Pour de plus amples renseignements, ou à titre d'exemple, se référer à l'annexe 3 du présent document ou au *Guide de l'inspecteur* remis exclusivement aux personnes qui suivent la formation.

Étape 1 : Collecte de renseignements

Pour qu'un inspecteur soit bien préparé, il doit tout d'abord valider les renseignements qui figurent dans le modèle de rapport présenté à l'annexe 2. Ces informations, qui proviennent des banques de données de la SHQ, doivent correspondre à la structure immobilière implantée par celle-ci.

Par la suite, l'inspecteur doit obtenir de l'organisme un maximum de renseignements verbaux et écrits sur l'état des ensembles immobiliers qu'il doit inspecter. Lors de l'inspection, il doit valider les renseignements obtenus. S'il lui est impossible de le faire, il doit indiquer dans le rapport d'inspection de qui proviennent les renseignements.

Étape 2 : Inventaire des composants

Afin d'avoir une bonne connaissance des composants de l'ensemble immobilier, il faut en faire l'inventaire. Le formulaire d'inspection prévoit une méthode simple pour identifier, parmi les 56 composants possibles, ceux qui sont présents dans chacun des immeubles et bâtiments de l'ensemble immobilier. L'annexe 1 contient la liste de tous les composants d'un ensemble immobilier qui doivent être inspectés.

Étape 3 : Appréciation des composants

Une fois les composants inventoriés, l'inspecteur doit évaluer l'état de chacun, pour chaque immeuble et bâtiment de l'ensemble immobilier.

Pour ce faire, il doit :

- ➔ considérer chaque composant individuellement selon des fonctions spécifiques;
- ➔ apprécier leur état pour les cinq années suivant l'inspection.

Tout composant jugé « non acceptable » ou ayant reçu une appréciation négative et qui requiert un budget de réparation provenant de l'enveloppe RAM, donnera lieu à la rédaction d'un ou de plusieurs constats. Un composant est « non acceptable » si le fait de ne pas intervenir met en cause :

- ➔ la santé ou la sécurité des personnes;
- ➔ l'intégrité, la fonctionnalité ou le rendement des composants majeurs;
- ➔ le service rendu à la clientèle.

Étape 4 : Rédaction d'un constat de désordre

Une appréciation défavorable au sujet d'un composant nécessite la rédaction d'un ou de plusieurs constats de désordre donnant l'opinion de l'inspecteur sur un problème observé. Un composant peut donner lieu à plusieurs constats, mais un constat ne peut porter que sur un seul désordre.

Par exemple, le composant « B3011 : Couverture » peut donner lieu à deux (2) constats : une recommandation de réparation la première année et le remplacement complet la cinquième année.

Un constat de désordre doit être rédigé sur une fiche diagnostique, comporter le nom du composant défectueux et établir, suivant les codes ci-dessous :

- ➔ **son « état »** : pour qualifier l'intégrité, le fonctionnement du composant, etc. Retenir un seul code parmi les huit possibilités figurant à l'annexe 4;
- ➔ **ses « causes »** : pour établir la raison qui rend le constat de désordre nécessaire. Retenir un seul code parmi les sept possibilités figurant à l'annexe 4;
- ➔ **son « impact »** : pour déterminer les conséquences d'une non-intervention sur les occupants ou sur l'immeuble. Retenir un seul code parmi les huit possibilités figurant à l'annexe 4;
- ➔ **l'« intervention »** : pour décrire le type d'intervention à effectuer afin de régler le désordre. L'intervention devra être conforme au *Cadre normatif de rénovation* ainsi qu'aux directives de la section 3 du *Guide des immeubles*, Réalisation des travaux et suivi des projets. Retenir un seul code parmi les six possibilités figurant à l'annexe 4;
- ➔ **le « délai »** : pour établir le laps de temps maximal recommandé afin de régler le désordre. Il est compris entre 0,0 année et 5,0 années (0,0 année à 15,0 années dans certains cas);
- ➔ **le « coût de l'intervention »** : pour fournir une estimation des coûts de l'intervention recommandée afin de régler le désordre. L'inspecteur peut utiliser une liste de coûts unitaires mise à sa disposition, produire l'estimation du coût sur la base de son expérience ou répéter le coût estimé lors d'une expertise technique produite par un architecte, un ingénieur ou un autre spécialiste;
- ➔ **la « description du désordre »** : pour expliquer, globalement, le désordre et l'intervention.

L'annexe 3 présente un exemple de fiche diagnostique remplie par un inspecteur.

Chacun des constats doit être accompagné d'au moins une photo témoignant du désordre. L'inspecteur doit également y annexer tout autre document permettant de se faire une idée claire du désordre.

Étape 5 : Recommandations

L'inspecteur peut, à l'occasion, faire des recommandations à l'organisme en lui communiquant les mesures à apporter pour assurer un bon entretien des composants. Une recommandation devrait mener à une intervention mineure, peu coûteuse et pouvant être réalisée à même le budget Administration, conciergerie et entretien (ACE) de l'organisme.

Le formulaire d'inspection prévoit une méthode pour rédiger ces recommandations facilement.

Quand doit-on mettre le bilan de santé à jour?

Certaines situations nécessitent une mise à jour du bilan de santé.

- ➔ Tout d'abord, un constat doit être rédigé et ajouté au bilan de santé **dès qu'un nouveau désordre est observé.**

Voici pourquoi : le cycle d'inspection des immeubles se répète tous les cinq ans. Comme ces inspections sont généralement visuelles, il est probable qu'elles ne permettent pas de déceler certains désordres qui ne présentaient pas de symptôme lors de l'inspection. Ces désordres seront plutôt signalés par les locataires, ou à la suite d'activités d'entretien courant ou préventif, de contrats de service exécutés par des firmes spécialisées ou de travaux effectués pour régler un autre désordre.

- ➔ Une mise à jour est également nécessaire **lors de l'attribution d'un nouveau budget RAM et après l'exécution des travaux effectués pour corriger le désordre décrit au constat.**

Le gestionnaire d'un parc immobilier doit avoir un portrait fidèle de l'état de ses immeubles. La liste des constats de désordre du bilan de santé est le principal moyen mis à sa disposition pour l'obtenir. Selon la présente démarche, les constats de désordre donnent lieu à des projets d'intervention, puis à des travaux de réfection jusqu'à ce que, finalement, les désordres disparaissent au profit de composants redevenus « acceptables ».

CONCLUSION

Cette première section du *Guide des immeubles* permet de se familiariser avec le bilan de santé. Au cours des prochains mois, d'autres sections, qui porteront notamment sur l'intérieur des logements et sur les travaux d'amélioration et de modernisation, viendront s'y ajouter.



ANNEXES

Annexe 1 : Liste des composants

Annexe 2 : Exemple de rapport d'inspection

Annexe 3 : Exemple de fiche diagnostique

Annexe 4 : Liste des codes

ANNEXE 1 LISTE DES COMPOSANTS

Code | Nom de composant

IMMEUBLE	A INFRASTRUCTURE	
	A10	FONDATIONS
	A1011	fondations et dalles inférieures
	A20	CONSTRUCTION EN SOUS-SOL
	A2021	construction en sous-sol
	B SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE	
	B10	SUPERSTRUCTURE
	B1011	planchers et murs structuraux
	B1012	balcons, paliers, rampes, échelles et escaliers extérieurs
	B20	ENVELOPPE EXTÉRIEURE
	B2011	parements et murs extérieurs
	B2021	fenêtres
	B2031	portes extérieures
	B30	TOIT, MARQUISES ET TERRASSES
B3011	couverture	
B3021	ouvertures de toit	
B3091	composants d'entretoit	

TERRAIN	G AMÉNAGEMENT DU SITE (IMMEUBLE)	
	Note : mêmes composants pour Q : aménagement du site (commun)	
	G20	AMÉLIORATIONS SUR LE SITE (IMMEUBLE)
	G2021	aires de stationnement et accès
	G2031	allée piétonnière
	G2032	rampes et escaliers extérieurs
	G2041	terrasses et dalles extérieures
	G2042	murs de soutènement, talus en pierre, etc.
	G2043	remises et autres constructions
	G2044	autres aménagements du site et aménagement paysager
	G30	SERVICES DE MÉCANIQUE SUR LE SITE (IMMEUBLE)
	G3011	alimentation municipale en eau
	G3012	alimentation en eau (puits artésien)
	G3021	égout sanitaire municipal
	G3022	égout sanitaire (traitement)
	G3031	égout pluvial
	G40	SERVICES D'ÉLECTRICITÉ SUR LE SITE (IMMEUBLE)
	G4011	distribution électrique et éclairage
	G90	AUTRES COMPOSANTS DU SITE (IMMEUBLE)
G9011	tunnels de service et pour piétons	

ANNEXE 1 LISTE DES COMPOSANTS (suite)

Code | Nom de composant

BÂTIMENT	C AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR	
	C10	CONSTRUCTION INTÉRIEURE
		C1011 cloisons
		C1021 portes intérieures
		C1031 accessoires intégrés
	C20	ESCALIERS
		C2011 escaliers
	C30	FINITION INTÉRIEURE
		C3011 peinture murs, plafonds, escaliers et autres finis intérieurs
		C3021 finitions de planchers
		C3022 aires de stationnement intérieur (garage)
	D SERVICES	
	D10	ASCENSEURS, CHUTES À DÉCHETS, ETC.
		D1011 ascenseurs, plates-formes, etc.
		D1091 chutes et vidoirs à ordures
	D20	PLOMBERIE
		D2011 appareils de plomberie
		D2021 réseau d'eau domestique
		D2022 chauffe-eau domestiques
		D2031 réseau sanitaire et pluvial
	D30	CHAUFFAGE, VENTILATION, CVCA
		D3011 source d'énergie autre qu'électrique (intérieure et extérieure)
		D3021 système central de chauffage (eau chaude, air chaud)
		D3041 distribution de cvca
		D3042 réseau de chauffage à l'eau chaude
		D3051 unité cvca autonome ou monobloc
	D40	PROTECTION INCENDIE
		D4011 gicleurs
		D4021 canalisation et robinets d'incendie
		D4031 extincteurs portatifs, cabinets et autres
		D4091 système d'extinction pour hottes commerciales
	D50	ÉLECTRICITÉ
	D5011 entrée électrique et distribution	
	D5021 éclairage et distribution secondaire	
	D5031 système de détection et d'alarme-incendie	
	D5032 système de communication et autres systèmes intérieurs et extérieurs	
	D5091 indicateurs de sorties, éclairage d'urgence sur batteries	
	D5092 génératrice d'urgence	
E ÉQUIPEMENTS ET AMEUBLEMENTS		
E10	ÉQUIPEMENTS	
	E1011 équipements de buanderie	
	E1091 équipements de services alimentaires	
	E1092 équipements d'entretien et autres	
E20	AMEUBLEMENT ET DÉCORATION	
	E2011 ameublement et décoration (fixes et mobiles)	

ANNEXE 2 RAPPORT D'INSPECTION



PROJET :

DATE DE LA VISITE : 2007-10-17

ENSEMBLE IMMOBILIER :



ORGANISME :
MUNICIPALITÉ :
INSPECTION EXÉCUTÉE PAR :
ACCOMPAGNATEUR DE L'ORGANISME :
FIN DE CONSTRUCTION : 1972-06-01
NOMBRE TOTAL D'IMMEUBLES : 3
NOMBRE TOTAL DE BÂTIMENTS : 3
DATE DU RAPPORT : 2008-06-05

LISTE DES IMMEUBLES ET DES BÂTIMENTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

NO D'IMMEUBLE	NO DE BÂTIMENT	ADRESSE	NB DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS
0000	000	576, rue de, X1X1X1	11	Familles
0000	000	130, rue, X1X1X1	11	Familles
0000	000	100, rue, X1X1X1	11	Familles

ANNEXE 2 RAPPORT D'INSPECTION (suite)


**SOMMAIRE DES MONTANTS RECOMMANDÉS
PAR ANNÉE BUDGÉTAIRE ET LEURS IMPACTS
SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Projet :

Date de la visite : 2007-10-17

Ensemble immobilier :

Impact	Court terme	Année budgétaire					Composants majeurs (15 ans)		
		2008	2009	2010	2011	2012	0 à 5 ans	6 à 10 ans	11 ans et +

Par famille de composants « TERRAIN »

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

AS + DL + UT									
EE									
ET + FA		18 400 \$	4 400 \$	45 900 \$		6 000 \$	74 700 \$		11 200 \$
MN + SS		11 000 \$					11 000 \$		
Sous-total		29 400 \$	4 400 \$	45 900 \$		6 000 \$	85 700 \$		11 200 \$

Par famille de composants « IMMEUBLE »

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

AS + DL + UT									
EE		300 600 \$					300 600 \$		
ET + FA		48 700 \$	5 100 \$	2 600 \$	17 100 \$		73 600 \$		
MN + SS									
Sous-total		349 300 \$	5 100 \$	2 600 \$	17 100 \$		374 100 \$		

Par famille de composants « BÂTIMENT »

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

AS + DL + UT									
EE									
ET + FA									
MN + SS		1 100 \$					1 100 \$		
Sous-total		1 100 \$					1 100 \$		

TOTAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

AS + DL + UT									
EE		300 600 \$					300 600 \$		
ET + FA		67 100 \$	9 500 \$	48 500 \$	17 100 \$	6 000 \$	148 200 \$		11 200 \$
MN + SS		12 100 \$					12 100 \$		
TOTAL		379 800 \$	9 500 \$	48 500 \$	17 100 \$	6 000 \$	460 900 \$		11 200 \$

LÉGENDE DES IMPACTS :

AS : appels de service répétés + **DL** : disponibilité logements/espaces communs + **UT** : utilisation/entretien

EE : efficacité énergétique

ET : étanchéité/solidité/intégrité + **FA** : fonctionnement anormal

MN : mise aux normes + **SS** : santé/sécurité

ANNEXE 2 RAPPORT D'INSPECTION (suite)

LISTE DES CONSTATS PAR ORDRE
DE PRIORITÉ PAR IMMEUBLE

Projet :

Date de la visite : 2007-10-17

Ensemble immobilier :

Immeuble no :

2. Composants « Immeuble » de l'immeuble no : Année 2008

COMPOSANT : B1012 BALCONS, PALIERS, ESCALIERS, RAMPES ET ÉCHELLES EXT. 14 100 \$**LOCALISATION :** Façade arrière, façade avant**ÉTAT :** DÉFECTUEUX**CAUSE :** USURE NORMALE**IMPACT :** ÉTANCHÉITÉ/SOLIDITÉ/INTÉGRITÉ**INTERVENTION :** PLANS ET DEVIS**DESCRIPTION DU CONSTAT (NO 31273) :****REPLACER LES 8 PONTAGES DE BALCON EN CONTREPLAQUÉ - FIN DE VIE UTILE ATTEINTE.**

2. Composants « Immeuble » de l'immeuble no : Année 2008

COMPOSANT : B2021 FENÊTRES (Coulissantes) 99 800 \$**LOCALISATION :** Toutes les façades**ÉTAT :** DÉFECTUEUX**CAUSE :** USURE NORMALE**IMPACT :** EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**INTERVENTION :** PLANS ET DEVIS**DESCRIPTION DU CONSTAT (NO 31284) :****REPLACER TOUTES LES FENÊTRES AU PÉRIMÈTRE DE L'IMMEUBLE (42 UNITÉS) - FIN DE VIE UTILE ATTEINTE.**

2. Composants « Immeuble » de l'immeuble no : Année 2008

COMPOSANT : B301106 AVANT-TOIT ET SOFFITES D'AVANT-TOIT 2 200 \$**LOCALISATION :** Niveau toiture**ÉTAT :** DÉFECTUEUX**CAUSE :** USURE NORMALE**IMPACT :** ÉTANCHÉITÉ/SOLIDITÉ/INTÉGRITÉ**INTERVENTION :** REPLACER**DESCRIPTION DU CONSTAT (NO 31597) :****REPLACER COMPLÈTEMENT LE SOFFITE EN AVANT ET EN ARRIÈRE DE L'IMMEUBLE - FIN DE VIE UTILE DU CONTREPLAQUÉ ATTEINTE. (25 M.LIN.)**

ANNEXE 3 EXEMPLE DE FICHE DIAGNOSTIQUE

B SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE

Appréciation 15 ans B2031

B20 enveloppe extérieure

Composant **B2031 PORTES EXTÉRIEURES**

SOUS-COMPOSANT INCLUS		VIE UTILE DU COMPOSANT	
B203101	cadres de porte extérieure	15	porte-fenêtre en bois; contre-porte en aluminium
B203102	portes	20	porte-fenêtre en vinyle
B203103	contre-portes	25	porte-fenêtre en bois recouverte de métal
B203104	quincaillerie de porte extérieure	30	porte d'entrée en aluminium
B203105	ferme-porte extérieurs	15-18	porte de bois
B203106	seuils de porte extérieure	20-25	porte-fenêtre en aluminium; porte d'acier isolée
B203107	coupe-froid de porte		
B203108	calfeutrage au périmètre des portes		
B203109	peinture et teinture de portes extérieures		
B203110	vitrage de porte		

EXEMPLES DE CONSTATS

B2031	État	Cause	Impact	Intervention	Délai	Coût	Description - Notes
B2031	DX	UN	EE	RE	0 à 2 ans		Remplacement systématique de toutes les portes ou portes-fenêtres au périmètre du bâtiment, fin de vie utile atteinte ou prévisible.
	VU	UN	EE	RE	3 à 15 ans		Remplacement de toutes les portes ou portes-fenêtres au périmètre du bâtiment, fin de vie utile prévisible.
	DX	UA	ET	RE	0 à 2 ans		Remplacer la porte car infiltration d'eau constatée, ou détérioration X (pour le remplacement d'une ou de quelques unités seulement).
	DX	UN	ET	RE	0 à 2 ans		Remplacer le scellant autour des ouvertures (portes). Enlever le scellant séché et fissuré. Gratter et nettoyer les surfaces adjacentes avant la pose du nouveau scellant.
	NF	EB	DL	RE			Remplacer la porte ou la modifier (RP) dans le cas d'un constat relatif à l'accessibilité universelle.
	NF	UA	FA	RP	0 à 1 an		Constat relatif à une porte qui ouvre ou ferme difficilement, quincaillerie (FA ou UT) (sortie de secours dans le cas d'une porte d'issue).

ANNEXE 3 EXEMPLE DE FICHE DIAGNOSTIQUE (suite)

EXEMPLES DE CONSTATS

B2031	État	Cause	Impact	Intervention	Délai	Coût	Description - Notes
B203107	DX	UN	EE	RE	0 à 1 an		Remplacer les ensembles coupe-froid sur les portes extérieures (UN ou UA ou SI).
B203108	DX	UN	ET	RE	0 à 2 ans		Remplacer les scellants autour des ouvertures des portes. Enlever le scellant séché et fissuré. Gratter et nettoyer les surfaces adjacentes avant la pose du nouveau scellant (VU prévision 3 à 5 ans).
	AB	UA	ET	AJ	0 à 1 an		Ajouter scellant manquant.
B203109	DX	UN	ET	RP	0 à 1 an		Nettoyer et peindre les portes extérieures doubles de la salle de mécanique - présence de rouille en bas des portes.

COÛTS UNITAIRES

B2031	Objet de l'intervention	Unité	Coût unitaire + profits ent. + taxes	Coût unitaire + honoraires professionnels
B203102	Remplacement de portes (1 battant, acier, pleines) quincaillerie exclue	un	999 \$	1 099 \$
B203102	Remplacement de portes (2 battants, acier, pleines)	un	1 275 \$	1 403 \$
B203102	Remplacement de portes (1 battant, acier, vitrées) « commerciales »	un	3 719 \$	4 091 \$
B203102	Porte 1 battant, acier, isolée avec vitrage	un	1 063 \$	1 170 \$
B203102	Remplacement porte et cadre d'acier, isolée, résidentielle	un	1 063 \$	1 170 \$
B203102	Portes de garage 8' x 8'	un	2 397 \$	2 637 \$
B203102	Porte-fenêtre 6' x 7'	un	2 444 \$	2 689 \$
B203103	Remplacement d'une contre-porte	un	425 \$	468 \$
B203104	Quincaillerie de porte extérieure	un	413 \$	455 \$
B203105	Ferme-porte extérieur ajustable	un	433 \$	477 \$
B203106	Remplacement de seuils de porte en bois recouverts d'aluminium extrudé	un	292 \$	322 \$
B203107	Remplacement de coupe-froid	un	133 \$	147 \$
B203108	Remplacement de calfeutrage	ml	16 \$	18 \$
B203109	Peinture et teinture de portes extérieures	un	220 \$	242 \$
B203110	Verre trempé ou broché	m ²	260 \$	286 \$
B203110	Verre clair 6mm	m ²	104 \$	115 \$
B203110	Verre thermique	m ²	499 \$	549 \$
B203110	Ajout d'une barre de protection pour fenêtre	un	133 \$	147 \$
B203110	Ajout d'une section vitrée latérale	m ²	531 \$	585 \$

ANNEXE 4 LISTE DES CODES

Code État	
	AB : absent
	DX : défectueux
	IN : inutile/nuisible
	NA : non accessible
	NC : non conforme aux normes
	NF : non fonctionnel
	UC : non constaté
	VU : vie utile résiduelle
Code Cause	
	CI : condition d'origine inadéquate
	EB : évolution du besoin
	ND : non déterminée
	PR : à titre préventif
	SI : sinistre/vandalisme
	UA : usure anormale/usage inapproprié
	UN : usure normale
Code Impact	
	SS : 1-santé/sécurité
	ET : 2-étanchéité/solidité/intégrité
	MN : 3-mise aux normes
	FA : 4-fonctionnement anormal
	EE : 5-efficacité énergétique
	AS : 6-appels de service répétés
	DL : 7-disponibilité logements/espaces communs
	UT : 8-utilisation/entretien
Code Intervention	
	AJ : ajouter
	DE : demande expertise
	PD : plans et devis
	RE : remplacer
	RO : recommandations à l'organisme
	RP : réparer/peinturer