

GRILLE CONTRÔLE QUALITÉ **BSI**

Sandra Vigneau, architecte, Direction de l'expertise technique SHQ



OBJECTIFS DU CONTRÔLE QUALITÉ BSI



BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES

MISE EN CONTEXTE

Parc de logements vieillissant

- Coût d'entretien élevé
- Nombre de travaux requis élevé
- Budget limité

Plan québécois des infrastructures (PQI)

- Mise en œuvre en 2007 par le gouvernement
- Transport, santé, éducation et habitation
- Accord de budgets supplémentaires

BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES

OBJECTIFS

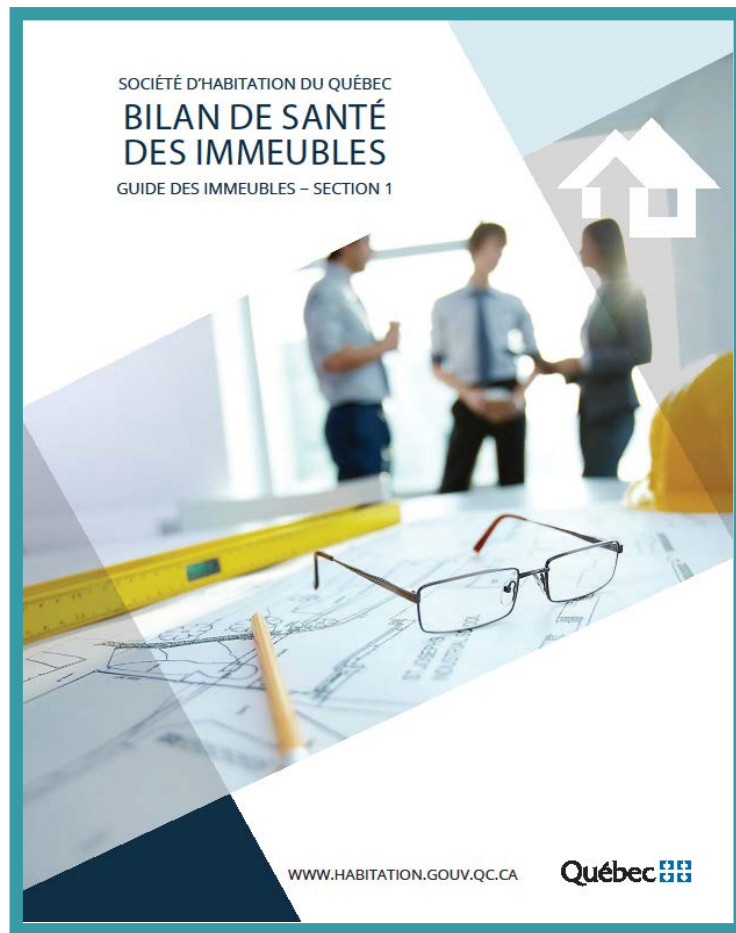
- Assurer une bonne connaissance du parc immobilier;
- Préciser les besoins en investissements;
- Planifier et prioriser les travaux en rénovation;
- Connaître le coût total pour remettre les immeubles en santé;
- Connaître l'indice de vétusté physique des immeubles (IVP);
- Fournir un indice de comparaison entre les immeubles.



BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES

OBJECTIFS

MÉTHODOLOGIE



CONTRÔLE QUALITÉ BSI

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- Dossier *immeuble*;
- Délais d'intervention;
- Description des constats;
- Choix des codes;
- Détermination des coûts;
- Code Uniformat;
- Composants majeurs;
- Demandes d'expertises;
- Mise à jour des constats;
- Photos;
- Liens PPI.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

1) DOSSIER IMMEUBLE

Caractéristiques	Obli. régl. et expertises	Composants	Cycles d'inspection	Fichiers joints	
Faire glisser une en-tête de colonne et la déposer ici pour grouper par cette colonne.					
Uniformat	Description	Existant	Nombre de constats	Note	Actions
A1011	Fondations et dalles inférieures	✓	0		
A2021	Construction en sous-sol	✓	0		
B1011	Planchers et murs structuraux	✓	0		
B1012	Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles ext.	✓	0		
B2011	Parements et murs extérieurs	✓	0		
B2021	Fenêtres	✓	0		
B2031	Caractéristiques	Obli. régl. et expertises	Composants	Cycles d'inspection	Fichiers joints
B3011	Gestion sécuritaire de l'amiante	Inspection de façades	Sécurité incendie	Radon	
B3021					
B3091	Date de début du dépistage	2017-12-13	A	Nombre de constats	0
G2021	Date de fin du dépistage	2018-03-14	A		
G2031					
G2032	Liste des logements touchés par le dépistage				
G2041					
G2042					
G2043	1	0010TE.001	2018-04-25		33
G2044	2	0010TE.002	2018-04-25		30
G3011					

8

CRITÈRES D'ÉVALUATION

1) DOSSIER IMMEUBLE (suite)

ANNEXE E – EXEMPLE D'UN RAPPORT BSI FINAL

Rapport final SHQ - Bilan de santé des immeubles

En date du 2016-12-06

No projet SHQ : 002899

Ensemble immobilier : 005 - RESIDENCES MINOAN

Période d'inspection du 2016-10-12 au 2016-11-03

Organisme : 000630 - Office municipal d'habitation de Baie
Comeau

Centre de service : CS0013 - Centre de services Baie-Comeau

Inspection effectuée par : Gilles Côté

Cycle d'inspection : 2016-2020

Accompagnateur de l'organisme : Nathalie Doyon

Nombre total immeubles : 1

Nombre total bâtiments : 1

Date du rapport : En date du 2016-12-06



Max.6 mois

Listes des immeubles et des bâtiments de l'ensemble immobilier

No Immeuble	Date fin construction	No Bâtiment	Adresse	Nombre de logements	Catégorie logement
0976DE.BAT (057886)	1988/05/01	0976DE.SBA	976, rue Delanoé Baie-Comeau (Québec) G5C 2T5	6	Famille

9

CRITÈRES D'ÉVALUATION

2) DÉLAIS D'INTERVENTION

- Temps maximal recommandé par l'inspecteur pour résoudre le désordre à partir du moment de l'inspection.

3) DESCRIPTION DU CONSTAT

- Doit être courte et préciser le désordre et l'intervention en termes généraux;
- Débuter par un verbe d'action;
- Localiser le désordre;
- Préciser la quantité, l'objet et la cause du désordre. Au besoin, y inclure une ventilation de coûts sommaire.

10

Exemple : *Remplacer les pontages endommagés de 8 balcons situés au troisième étage de la façade arrière de l'immeuble.*

CRITÈRES D'ÉVALUATION

4) CHOIX DES CODES

- État, cause, impact et intervention.

5) DÉTERMINATION DU COÛT

Estimation que fait l'inspecteur du coût pour résoudre le désordre, selon 3 méthodes :

- Selon la liste de coûts unitaires (BSI);
- Selon son expérience;
- Selon une expertise technique d'un professionnel.

11

CRITÈRES D'ÉVALUATION

6) CODE UNIFORMAT

- Niveau 3 : composant
- Niveau 4 : sous-composant

La rigueur de la classification des constats est indispensable au repérage d'information.

7) COMPOSANTS MAJEURS **Appréciation 15 ans**

Liste des 7 composants majeurs :

- Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieures;
- Parements et murs extérieurs;
- Fenêtres;
- Portes extérieures;
- Couverture;
- Aire de stationnement;
- Aménagement de circulation piétonnière.

12

CRITÈRES D'ÉVALUATION

8) DEMANDES D'EXPERTISES

- Complémentaires à l'inspection BSI, effectuées par une firme professionnelle.

9) MISE À JOUR DES CONSTATS

- Si de nouveaux désordres apparaissent avant la prochaine inspection BSI;
- Suite à une expertise technique;
- Lors de l'attribution des budgets RAM de la SHQ;
- Après l'exécution des travaux;
- Lors d'inspections complémentaires;
- Lors de la mise à jour des constats du cycle antérieur (photos, délais, descriptions...).

13

CRITÈRES D'ÉVALUATION

10) PHOTOS

Habituellement 2 photos :

- Une générale pour situer le désordre;
- Une plus rapprochée qui montre bien le désordre.

Aussi, joindre tous documents complémentaires pour assurer une bonne compréhension de la situation, comme un rapport d'expertise technique.

11) LIENS AVEC LE PPI

Les demandes de budget RAM sont-elles appuyées par des constats?

GRILLE D'ÉVALUATION

Critères d'évaluation									
A	Dépasse les attentes de la SHQ	B	Correspond aux attentes de la SHQ	C	Correspond aux attentes de la SHQ sauf pour quelques notions	D	Est inférieur aux attentes de la SHQ	E	Est insatisfaisant

3 Grille d'analyse (inscrire un commentaire ainsi que quelques n ^{os} de constats qui supportent le commentaire)			
Analyse papier	Date	Analyse terrain	Date
	aaaa-mm-jj		aaaa-mm-jj
1) Constitution du dossier immeuble			
<input checked="" type="checkbox"/> Exact <input type="checkbox"/> Erreurs		Incohérence? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
-->		-->	

CONCLUSION

- Votre travail est très important et très apprécié;
- Votre équipe DET est là pour vous!
- Merci pour cette belle collaboration!

BÂTISSONS
ENSEMBLE 
DU MIEUX-VIVRE



LA SOCIÉTÉ
D'HABITATION DU QUÉBEC
A 50 ANS!
1967 | 2017

Société
d'habitation
Québec 