

# Les actualités de la SHQ

Par **Sylvie Veilleux**, architecte, directrice de l'expertise technique  
Forum des spécialistes techniques de l'habitation sociale  
17 octobre 2016




# Plan de la présentation

Bilan des contrôles qualité 2015

Actions de la Direction de l'expertise technique (DET)

État des immeubles du parc de HLM

Société  
d'habitation

Québec 

# Plan de la présentation

## Bilan des contrôles qualité 2015

- Bilan de santé des immeubles (BSI)
- Gestion des projets et des travaux

# Bilan des contrôles qualité 2015

## Bilan de santé des immeubles

**Bravo!**

### Planification et réalisation des inspections BSI

**Cycle 2** terminé : 97 % des rapports BSI finaux complétés

**Cycle 3** : Planification à faire et peu de rapports finaux produits (2016-09-21)

- Seulement 25 % des BSI planifiés (4 CS n'ont rien planifié)
- 21 CS ont moins de 5 % des BSI de produits
- Dont 15 CS qui n'ont réalisé aucun BSI

Rappel : Il est demandé de réaliser un minimum de **15 % des inspections** chaque année et d'actualiser le statut des constats



# Bilan des contrôles qualité 2015

## Bilan de santé des immeubles

### Qualité des rapports d'inspection

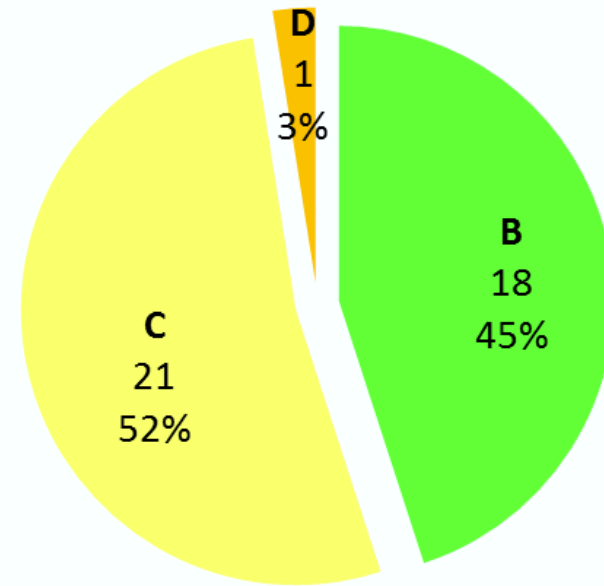
- Correspond en général aux attentes de la Société d'habitation du Québec (SHQ)
- 40 rapports ont été vérifiés dans 34 CS
- 1 seul rapport a obtenu une évaluation sous les attentes de la SHQ (cote D)
- Un peu plus de la moitié des rapports vérifiés présentent encore quelques notions à améliorer

# Bilan des contrôles qualité 2015

## Bilan de santé des immeubles

### Qualité des rapports d'inspection

Résultat	Nombre de rapports	Pourcentage
A	0	0
B	18	45 %
C	21	52 %
D	1	3 %
E	0	0



A : dépasse les attentes de la SHQ.

B : correspond aux attentes de la SHQ.

C : correspond généralement aux attentes de la SHQ, sauf pour quelques notions.

D : est inférieur aux attentes de la SHQ.

E : est insatisfaisant.

# Bilan des contrôles qualité 2015

## Bilan de santé des immeubles

### Principaux points à améliorer

- Parachèvement de la section des obligations réglementaires
- Ajout du registre sur l'amiante au BSI
- Mise à jour des constats, notamment lorsque des expertises sont réalisées ou avant la production des plans pluriannuels d'intervention (PPI)

# Bilan des contrôles qualité 2015

## Gestion des projets et des travaux

### Qualité de la gestion de projet

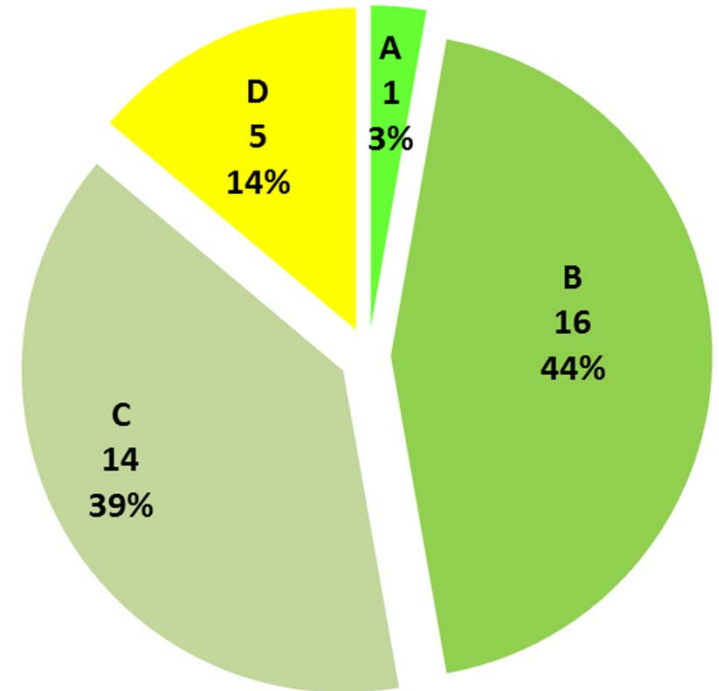
- La qualité de la gestion de projet correspond aux attentes de la SHQ ou dépasse celles-ci (cotes A et B) dans 47 % des projets vérifiés
- 14 projets (39 %) ont un niveau de qualité correspondant aux attentes de la SHQ, sauf pour quelques notions (cote C)
- 5 projets sont sous les attentes de la SHQ (cote D)
- Aucun projet n'est insatisfaisant



# Bilan des contrôles qualité 2015

## Gestion des projets et des travaux Qualité de la gestion de projet

Résultat	Nombre de rapports	Pourcentage
A	1	3 %
B	16	44 %
C	14	39 %
D	5	14 %
E	0	0 %



- A : dépasse les attentes de la SHQ.
- B : correspond aux attentes de la SHQ.
- C : correspond généralement aux attentes de la SHQ, sauf pour quelques notions.
- D : est inférieur aux attentes de la SHQ.
- E : est insatisfaisant.

# Bilan des contrôles qualité 2015

## Gestion des projets et des travaux

### Principaux points à améliorer

- L'utilisation de documents contractuels détaillés (description précise des services attendus), notamment lors de l'octroi de contrats aux professionnels
- L'augmentation de l'implication du CS dans l'évaluation des solutions et dans la conception des plans faite par les professionnels

# Bilan des contrôles qualités 2015

## Gestion des projets et des travaux

### Principaux points à améliorer (suite)

- L'utilisation du module projet de l'application BSI.net pour la planification et la gestion de projets, et l'inclusion des documents nécessaires à la reddition de compte
- Le suivi assidu des travaux permettant :
  - Le respect des plans et devis
  - L'approbation des modifications aux contrats
  - Le contrôle des coûts de construction, de l'échéancier et des honoraires professionnels

## Actions de la DET

- Contrôle qualité de l'entretien préventif
- Informations diffusées
- Dépistage du radon
- Rapport synthèse sur l'état du parc de HLM par CS

# Actions de la DET

## Contrôle qualité de l'entretien préventif

### Les objectifs de l'entretien préventif

- Permettre l'atteinte de la durée de vie des composants et en assurer la performance optimale
- Mieux planifier et contrôler les frais d'exploitation des immeubles

### Deux fiches à votre disposition

[Bilan de santé des immeubles et entretien préventif : deux types d'inspection distincts](#)

[Rôle du directeur et du préposé à l'entretien à temps partiel d'un organisme](#)



# Actions de la DET

## Contrôle qualité de l'entretien préventif

- Mise en place d'une grille de contrôle qualité
- Commencement par les organismes qui sont CS
- Souplesse dans l'analyse
- Accompagnement pour la mise en place ou pour l'amélioration de l'activité



# Actions de la DET

## Informations diffusées

- Deux nouvelles fiches d'information technique
  - Alarme-incendie dans les bâtiments existants
  - Portes coupe-feu
- Mise à jour du Protocole de suivi des interventions(...) (à venir)
  - Présente l'offre de soutien et les contrôles qualité de la Société d'habitation du Québec pour la gestion technique du parc d'habitations à loyer modique
- Nouveau *Guide technique de régénération*

# Actions de la DET

## Informations diffusées

### Mise à jour du *Guide des immeubles* :

- Bilan de santé des immeubles (BSI) – à venir
- Plan pluriannuel d'intervention (PPI) – à venir
- Réalisation des travaux et suivi des projets – 2015
- Cadre normatif de rénovation (CNR) – 2015
- Guide pour l'entretien préventif – 2015
- Guide d'utilisation des équipements de votre logement – 2015
- Protocole de suivi des interventions pour le maintien et l'amélioration du parc de HLM (section complémentaire) – 2016

# Action de la DET

## Dépistage du radon

- Dépistage obligatoire pour tout le parc de HLM
- Jusqu'au 31 décembre 2018 pour détecter le radon
- Budget RAM dédié au dépistage et à l'atténuation

# Actions de la DET

## Rapport synthèse sur l'état du parc de HLM

Un rapport synthèse de l'état du parc est produit annuellement par la DET pour tous les CS

- Avancement des BSI
- État des immeubles
- Déficit de maintien d'actifs
- Liste d'ensembles immobiliers vétustes



# Actions de la DET

## Rapport synthèse sur l'état du parc de HLM

### L'état des immeubles

- L'indice d'état est un indicateur gouvernemental issu du cadre de gestion des infrastructures publiques (CGIP).
- Toutes les infrastructures publiques sont évaluées selon ce même indice d'état.
- Les immeubles du parc sont évalués en fonction de l'indice de vétusté physique (IVP) et d'un critère d'urgence.

Types et catégories d'infrastructures	Méthode d'évaluation de la SHQ	Table de concordance	
		Indices de vétusté physique correspondant pour les immeubles	Indice d'état gouvernemental
Immeubles	Indice de vétusté physique (IVP)	0 à 5 %	A
		5,1 à 10 %	B
		10,1 à 15%	C
		Seuil de vétusté	Seuil d'état
		Entre 15,1 et 30 % OU <b>Entre 5,1 et 15%</b> et l'infrastructure présente une ou des composantes spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs importants et urgents.	D
		30,1 % et plus OU <b>Entre 15,1 et 30 %</b> et l'infrastructure présente une ou des composantes spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs très importants et urgents.	E

# État des immeubles

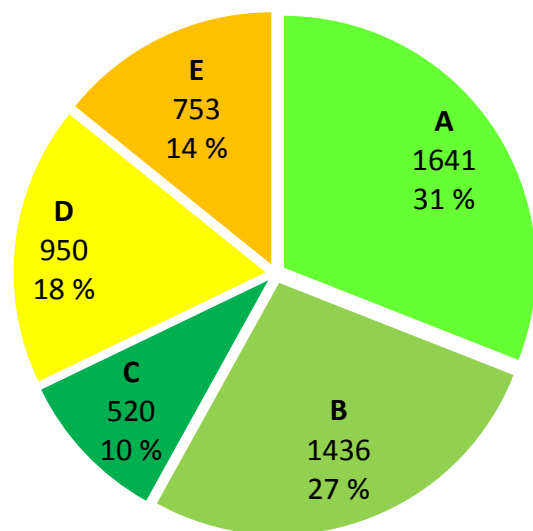
## L'indice d'état

L'indice d'état permet d'établir

- Les infrastructures en **maintien d'actifs**, c'est-à-dire les infrastructures dont l'indice d'état correspond à A, B ou C
- Les infrastructures en **déficit de maintien d'actifs**, c'est-à-dire les infrastructures dont l'indice d'état correspond à D ou E

# État des immeubles

## L'indice d'état – État du parc de HLM en 2016



### Nombre d'immeubles selon leur état

- Un indice d'état est évalué pour 5 300 immeubles sur les 5 507 immeubles du parc de HLM sud\*
- 1 703 (32 %) sont en déficit de maintien d'actifs (cotes D et E)

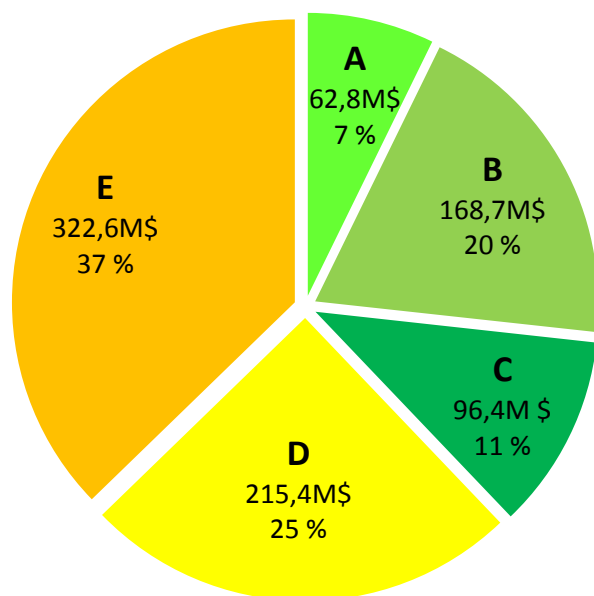
\*Le parc de HLM est constitué d'une partie nommée « sud » et d'une partie nommée « nord », qui est située sur le territoire du Nunavik

# État des immeubles

## L'indice d'état – État du parc HLM en 2016

### Déficit d'entretien selon l'état de l'immeuble

- Le déficit de maintien d'actifs des 1 700 immeubles classés D et E correspond à 538M\$
- Près des 2/3 du déficit total sont attribuables au 1/3 des immeubles en déficit de maintien d'actifs





# En conclusion

## La DET soutient les CS dans leurs activités





**BÂTISSONS  
DU MIEUX-  
VIVRE**

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

Merci de votre attention!

Des questions?

*Société  
d'habitation*

**Québec** 