

BSI.NET pour une gestion immobilière intégrée du parc de HLM

Par **David Roy, ingénieur** – Direction de l'expertise technique

Et **Sébastien Belzile** – COGIWEB

Forum des spécialistes techniques du logement social

19 octobre 2016



*Société
d'habitation*

Québec 

Plan de la présentation

1. Qu'est-ce que la gestion intégrée?
2. Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

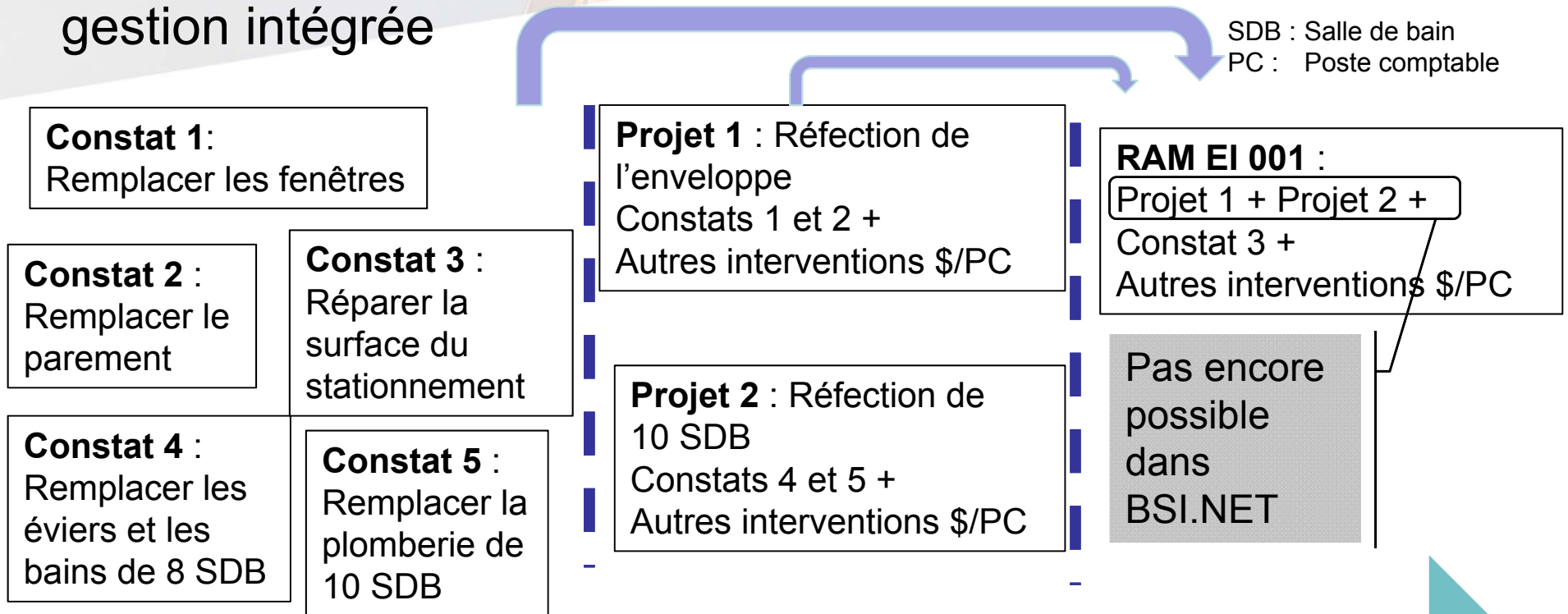
Qu'est-ce que la gestion intégrée?

La gestion intégrée permet la réalisation d'actions nécessaires à une gestion adéquate des investissements dans le parc de HLM, entre autres :

1. Connaître l'état du parc – Module BSI
2. Déterminer les travaux à privilégier – Module Projet
3. Allouer les budgets RAM aux organismes – Module Budget RAM
4. Faire une reddition de comptes appropriée

Qu'est-ce que la gestion intégrée?

Dans BSI.NET, le constat de désordre est à la base de la gestion intégrée



Connaître l'état du parc
Module BSI

Déterminer les travaux
Module Projet

Allouer les budgets
Module Budget RAM

**BSI.NET POUR UNE GESTION IMMOBILIÈRE
INTÉGRÉE DU PARC DE HLM**

3

Société
d'habitation

Québec



Qu'est-ce que la gestion intégrée?

Une gestion de risques nous permet d'orienter les ajustements et développements pour l'amélioration de l'application BSI.NET

Deux risques sont à la base d'ajustements demandés par la SHQ en 2016

1. La banque de données est **incomplète** et les données ne sont pas toujours **fidèles aux observations sur le terrain**.
2. Il est difficile de **justifier quantitativement les demandes budgétaires**.

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Ce qui est constaté :

1. La gestion des constats (ajout, fermeture, etc.) n'est pas effectuée systématiquement.
2. Les coûts de constats et les valeurs actuelles de remplacements (VAR) ne sont pas indexés annuellement.
3. Les VAR ne tiennent pas compte des superficies des logements.

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Ce qui est constaté :

4. Les demandes budgétaires sont peu appuyées par des constats de désordre :
 - Un échantillon du RAM 2016 montre qu'en moyenne, 1 \$ de budget soumis est associé à 0,56 \$ de constats
 - Pour 11 CS, ce ratio est même inférieur à 0,33 \$
 - Les 2 tableaux suivants présentent le coût des constats associés aux demandes budgétaires par poste comptable :
 - Exemple pour un ensemble immobilier (écran Module Budget RAM)
 - Total pour un échantillon du parc de HLM en 2016

Faire glisser l'en-tête de la colonne et le déposer près de la colonne pour les regrouper

Constats	Nom du poste comptable	Regroupement postes comptables	Capitalisable \$		Dépense \$		Total		Exp. tech	Priorité ▾	Description travaux
			Constats	Soumis	Constats	Soumis	Constats	Soumis			
	Infrastructure	Immeuble	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Superstructure	Immeuble	0	0	1 050	1 050	1 050	1 050	<input type="checkbox"/>	5	Nettoyer et peindre les garde-corps et limons
	Enveloppe extérieure	Immeuble	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Toit, Marquises, Terrasses	Immeuble	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Améliorations sur le site	Terrain	46 630	80 000	0	0	46 630	80 000	<input type="checkbox"/>	5	Réfection de 2 aires de stationnements
	Autres composants "Terrain"	Terrain	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Décontamination de terrain	Décontamination de terrain	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Aménagement intérieur	Bâtiment	0	0	1 557	1 600	1 557	1 600	<input type="checkbox"/>	5	Nettoyer et peindre le plancher salle électrique et rangement
	Ascenseurs, chutes à déchets	Bâtiment	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Plomberie	Bâtiment	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Chauffage, ventilation	Bâtiment	3 000	3 000	0	0	3 000	3 000	<input type="checkbox"/>	1	Ajout de ventilation dans la cage d'escalier
	Protection incendie	Bâtiment	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Électricité	Bâtiment	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Équipements et ameublements	Bâtiment	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Salle de bain	Logement	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Cuisine	Logement	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
	Autres composants "Logement"	Logement	0	0	0	12 775	0	12 775	<input type="checkbox"/>	5	Remise à neuf de logements
	Honoraires professionnels	Honoraires et frais de relocalisation	6 994	10 000	0	0	6 994	10 000	<input type="checkbox"/>		Réfection de 2 aires de stationnements
	Frais relocalisation locataires	Honoraires et frais de relocalisation	0	0	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>		
			56 624 \$	93 000 \$	2 607 \$	15 425 \$	59 231 \$	108 425 \$			

Poste comptable	\$ Constat - Total	Budget soumis - Total	Budget approuvé Total 2016	Ratio \$ Constat / \$ soumis	% Budget
Immeuble					
Infrastructure	2 118 231 \$	5 275 650 \$	3 723 410 \$	0,40	2%
Enveloppe extérieure	32 630 025 \$	52 957 321 \$	48 120 475 \$	0,62	25%
Superstructure	8 145 845 \$	7 815 700 \$	6 960 984 \$	1,04	4%
Toit, Marquises, Terrasses	8 399 963 \$	11 826 121 \$	10 890 263 \$	0,71	6%
Bâtiment					
Aménagement intérieur	6 080 559 \$	10 295 792 \$	9 191 124 \$	0,59	5%
Ascenseurs, chutes à déchets	1 226 389 \$	3 054 876 \$	2 807 494 \$	0,40	1%
Chauffage, ventilation	1 823 411 \$	4 515 094 \$	4 211 276 \$	0,40	2%
Électricité	7 215 293 \$	10 210 508 \$	9 679 840 \$	0,71	5%
Équipements et ameublements	128 471 \$	178 160 \$	170 376 \$	0,72	0%
Plomberie	1 609 292 \$	4 881 518 \$	4 722 888 \$	0,33	2%
Protection incendie	299 656 \$	4 004 578 \$	4 079 678 \$	0,07	2%
Logement					
Autres composants «Logement»	10 773 413 \$	28 913 233 \$	26 329 107 \$	0,37	14%
Cuisine	10 979 537 \$	19 611 971 \$	17 913 723 \$	0,56	9%
Salle de bain	10 282 348 \$	18 662 734 \$	17 237 971 \$	0,55	9%
Terrain					
Améliorations sur le site	12 288 462 \$	13 242 125 \$	10 360 114 \$	0,93	5%
Autres composants «Terrain»	1 970 029 \$	3 894 730 \$	3 179 921 \$	0,51	2%
Honoraires					
Honoraires professionnels	7 362 591 \$	12 129 689 \$	11 343 355 \$	0,61	6%
Total général	123 333 515 \$	211 469 800 \$	190 921 999 \$	0,58	100%

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Principaux ajustements proposés

1. Indexer systématiquement les coûts de constats et les VAR chaque année.
 - Taux utilisé : [Indices des prix de la construction \(Construction d'immeubles d'appartements pour la ville de Montréal\)](#)

À venir en 2017

2. Ajouter la VAR pour le parc inuit et calculer l'IVP

Réalisé en 2016

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Principaux ajustements proposés

3. Modifier le calcul de la VAR :

- Le calcul s'effectuera en \$/m² plutôt qu'en \$/logement, selon 4 catégories d'immeubles :
 - Unifamilial : un seul logement par bâtiment (1 370 \$/m²)
 - Multifamilial de plus de trois étages (1 640 \$/m²)
 - Multifamilial de moins de trois étages, clientèle famille (1 320 \$/m²)
 - Multifamilial de moins de trois étages, clientèle personnes âgées (1 380 \$/m²)

À venir
en 2017

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Principaux ajustements proposés

3. Modifier le calcul de la VAR (suite) :

À cette VAR au m² sont ajoutés des montants pour tenir compte des éléments spécifiques à l'immeuble :

- VAR Équipement : Ascenseur (35 400 \$/nbre asc. x nbre étages)
Gicleur (30 \$/m² superficie brute)
- VAR Stationnement intérieur (960 \$/m²)
- VAR Site : Stationnement extérieur (110 \$/m²)
Aménagement extérieur (40 \$/m²)
Branchement électrique et égout (9 800 \$/bâtiment)

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Principaux ajustements proposés

4. Présenter les demandes budgétaires par projet En travail
 - Le CS pourrait faire la liste des projets de rénovation qu'il souhaite réaliser par l'ajout de projets du module Projet
 - Le CS pourrait aussi joindre des constats à cette liste ainsi que d'autres interventions par poste comptable
 - L'écran présentant la distribution par poste comptable existerait toujours

Ajustements proposés à BSI.NET par la SHQ

Autres ajustements proposés

- Calculer l'indice d'état des immeubles À venir en 2017
- Ajouter un onglet « Radon » à la section « Obligations réglementaires » À venir en 2017
- Ajouter la date de la fin des ententes pour chacun des ensembles immobiliers Bientôt !
- Proposer différents types de rapports BSI finaux (par exemple pour le CA, pour le gestionnaire, pour un organisme hors HLM, pour les équipes dédiées aux immeubles, etc.) À venir en 2017



**BÂTISSONS
DU MIEUX-
VIVRE**

www.habitation.gouv.qc.ca

Merci de votre attention!

Des questions?

**BSI.NET POUR UNE GESTION IMMOBILIÈRE
INTÉGRÉE DU PARC DE HLM**

*Société
d'habitation*

Québec 