

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

SUPPLÉMENT 2 – GUIDE POUR LA PRÉSENTATION D'UN PROJET SPÉCIAL

GUIDE DES IMMEUBLES – SECTION 2



Supplément 2 – Guide pour la présentation d'un projet spécial

Guide des immeubles – Section 2

Mise à jour : février 2021

Table des matières

Introduction.....	2
1. Projets spéciaux.....	3
1.1. Définition	3
1.2. Vérification diligente	3
1.3. Échéancier du dépôt et du traitement d'une demande	4
1.4. Mesures d'exemplarité de l'État.....	4
2. Documents à fournir avec la demande de projet.....	4
2.1. Formulaire de demande de projet spécial.....	5
2.2. Document synthèse	5
2.2.1. Contexte du projet.....	5
2.2.2. Recommandation d'intervention.....	6
2.3. Rapports d'expertise.....	6
2.3.1. Rapport d'analyse d'efficacité énergétique.....	6
2.4. Estimation détaillée des coûts par composants principaux	7
2.5. Mise à jour du BSI	7
2.6. Évaluation municipale	8
2.7. Études comparatives de marché	8
2.8. Contrats de services professionnels	8
2.9. Plans et devis	8
3. Critères considérés dans l'analyse des projets spéciaux.....	9
3.1. Prix maximal par logement	9
3.2. Urgence de l'intervention.....	10
3.3. Pertinence de l'intervention.....	10
3.4. Gain en efficacité énergétique et développement durable	11
3.5. Qualité du dossier.....	11
3.6. Échéancier du projet.....	11
3.7. Incidence des travaux sur les locataires	11
3.8. Disponibilité des logements	11
4. Processus de traitement d'une demande de projet spécial.....	12

INTRODUCTION

Dans un souci de saine gestion des fonds publics investis dans son parc immobilier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'est dotée d'un processus d'analyse et d'évaluation équitables des projets spéciaux qui lui sont soumis.

Le présent document a pour but de présenter aux centres de services (CS) et aux organismes la [*manière de constituer et de soumettre une demande de projet spécial*](#) et d'expliquer le processus d'approbation de la SHQ.

Les recommandations contenues dans ce guide permettent la constitution d'un dossier de qualité. En tout temps, les équipes de soutien de la Direction de l'expertise technique (DET) ainsi que les conseillers en gestion peuvent donner de l'assistance pour l'élaboration et la planification du projet.

Il est à noter que certains organismes ne servent pas d'autres organismes et jouent le rôle de CS pour leur propre compte. Ces organismes sont considérés comme CS au sens où on l'entend dans ce document.

1. PROJETS SPÉCIAUX

Le déficit d'entretien cumulé du parc de logements sociaux fait en sorte que la remise en état de certains immeubles exige des rénovations majeures. À cet effet, la SHQ réserve un budget spécifique, à l'intérieur du budget global de remplacement, d'amélioration et de modernisation (budget RAM), pour la réalisation de projets spéciaux. La SHQ établit l'ordre de priorité des demandes de projets spéciaux soumises par les CS en fonction de l'urgence des travaux et des budgets disponibles pour ce type de projets.

Par ailleurs, le budget RAM régulier est affecté au maintien des actifs et réparti sur l'ensemble du territoire selon les besoins en rénovation.

1.1. DÉFINITION

Par projet spécial, la SHQ entend un projet de rénovation pour lequel les travaux prévus sur un ensemble immobilier représentent des coûts supérieurs à 35 000 \$ par logement touché ou exigent de prélever une part trop importante de l'enveloppe budgétaire théorique annuelle allouée à un territoire. Ainsi, tous les projets qui répondent aux critères de la vérification diligente (voir 1.2) sont considérés comme spéciaux.

Les interventions incluses aux projets spéciaux doivent répondre à au moins une des conditions suivantes :

- être urgentes, en considération des conséquences sur la santé et la sécurité des occupants, et ne pouvoir être reportées en tout ou en partie à une date ultérieure;
- être urgentes, en considération de l'intégrité de l'immeuble, et ne pouvoir être reportées en tout ou en partie à une date ultérieure;
- concerner une remise en état d'ensembles immobiliers qui présentent un indice d'état de D ou E (indice de vétusté physique supérieur à 15 %);
- toucher plusieurs composants d'un immeuble et être réalisées en même temps;
- découler de besoins précis qui impliquent des travaux nécessaires en matière de modernisation, d'amélioration ou de remise aux normes.

1.2. VÉRIFICATION DILIGENTE

Les investissements RAM sont financés conjointement par la SHQ et la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). Il est donc prévu, dans le cadre des ententes fédérales-provinciales, qu'un processus de vérification diligente encadre le financement de tous les travaux RAM. Des seuils de vérification diligente sont établis lorsque des travaux majeurs sont réalisés.

Ces seuils visent tous les ensembles immobiliers pour lesquels :

- le coût des travaux est supérieur à 35 000 \$ par logement pour une année;
- le coût des travaux est supérieur à 64 000 \$ par logement en considérant les investissements de trois années consécutives.

Le coût des travaux par logement est calculé pour tous les immeubles touchés par les travaux. Ainsi, le montant par logement sera établi en divisant le montant total de l'estimation des coûts du projet par la somme des logements des immeubles touchés par les travaux. Par exemple, pour un projet dont l'estimation des coûts est de 1 M\$ dans un ensemble immobilier de 6 immeubles de 10 logements chacun, si le projet comporte des travaux dans deux immeubles, le coût par logement reconnu sera de 50 000 \$ (1 M\$/20 logements).

L'exercice de vérification doit permettre de vérifier le respect des trois critères suivants :

- Les travaux sont appuyés par des constats de désordre du bilan de santé des immeubles (BSI) ou des rapports d'expertise;
- Les travaux retenus sont jugés raisonnables par rapport à la problématique soulevée;
- Le coût du projet est jugé raisonnable, notamment à l'égard du respect du prix maximal par logement (PML).

Soulignons que si l'un des trois critères de la vérification n'est pas respecté, le projet peut être refusé à posteriori, pouvant entraîner des retenues et même des coupures.

1.3. ÉCHÉANCIER DU DÉPÔT ET DU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Un projet spécial peut s'échelonner sur plusieurs années. Toutefois, l'approbation du budget se fait sur une base annuelle et les travaux prévus doivent être exécutés au 31 décembre de l'année concernée. Ainsi, un projet comportant plusieurs phases devra être mis à jour et présenté chaque année afin d'obtenir l'autorisation budgétaire annuelle.

Les demandes de projets spéciaux doivent être transmises à la SHQ pour analyse avant la fin du mois de juillet de l'année qui précède la réalisation des travaux (la date exacte est communiquée annuellement). En fonction du budget disponible, des projets sont retenus par le comité de sélection et les budgets octroyés sont confirmés en octobre. En avril, la confirmation du budget RAM réel pour l'année en cours permettra au comité de revoir et de sélectionner, s'il y a lieu, d'autres projets (à partir de la liste des projets analysés à l'automne) demeurés en attente faute de budget disponible. Précisons que cette nouvelle attribution est conditionnelle à ce qu'il soit possible de parachever les travaux au 31 décembre de l'année en cours. Exceptionnellement, un projet urgent pourrait être présenté à la SHQ après la sélection d'automne et être considéré dans l'analyse des projets retenus au printemps.

1.4. MESURES D'EXEMPLARITÉ DE L'ÉTAT

Lorsqu'un projet spécial consiste en une rénovation majeure, les mesures d'exemplarité de l'État pour les bâtiments neufs qui découlent du Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques doivent être appliquées. Ces mesures exigent que le bâtiment rénové soit chauffé (incluant l'eau chaude domestique) à l'énergie renouvelable, qu'il ait une performance énergétique supérieure et qu'une simulation énergétique pour le démontrer soit effectuée. Par rénovation majeure, on entend les travaux d'aménagement faisant suite à la démolition complète du système de construction intérieure et des services mécaniques et électriques, combinés aux travaux pour remplacer les équipements de chauffage d'un bâtiment. Consulter à ce sujet la [fiche d'information mesures d'exemplarité de l'État pour la lutte aux changements climatiques](#) préparée par la SHQ.

2. DOCUMENTS À FOURNIR AVEC LA DEMANDE DE PROJET

La demande de projet spécial doit contenir les éléments suivants :

- le formulaire de demande de projet spécial signé;
- le document synthèse du projet;
- les rapports d'expertise;
- l'estimation détaillée des coûts par composants principaux;
- la mise à jour du BSI;
- l'évaluation municipale;
- les études comparatives du marché (le cas échéant);
- le tableau des interventions pouvant affecter le calcul du PML (le cas échéant);

- les contrats de services professionnels (lorsque disponibles);
- les plans et devis (lorsque disponibles).

Tous ces documents doivent être déposés dans le module Projet de BSI.NET – à l’exception du formulaire de demande de projet spécial, qui doit être transmis par courriel au conseiller en gestion à expertise.technique@shq.gouv.qc.ca. Pour ce faire, un projet doit être créé dans le module Projet, permettant ainsi de lier les constats de désordre au projet.

Lorsque la demande ne concerne pas la première phase d’un projet, le formulaire doit tout de même être rempli et transmis à la SHQ. Les informations concernant les phases réalisées, telles que la répartition des coûts pour les immeubles touchés, doivent être mises à jour. Aussi, les renseignements concernant la phase actuelle doivent être présents au module Projet.

2.1. FORMULAIRE DE DEMANDE DE PROJET SPÉCIAL

Ce formulaire doit accompagner chacune des demandes de projet spécial. Il sert à identifier l’ensemble immobilier ainsi que les immeubles nécessitant des travaux; il présente aussi, sommairement, une description des interventions à réaliser ainsi que la répartition des coûts par phases et par immeubles du projet. Ce formulaire, accompagné de l’[estimation détaillée de coûts du projet](#), doit être rempli avec soin puisqu’il constitue une pièce de reddition de comptes essentielle pour la vérification diligente avec la SCHL.

Il est demandé d’utiliser la [plus récente version du formulaire](#) et de l’[estimation détaillée de coûts du projet](#). Voir également le modèle pour l’[estimation détaillée par immeuble](#) ainsi que l’[aide-mémoire](#) sur la démarche à suivre et les documents à fournir.

2.2. DOCUMENT SYNTHÈSE

Le document synthèse présente, en quelques lignes, le projet global lorsque celui-ci comprend plusieurs phases, ainsi que les travaux faisant l’objet de la demande budgétaire. Il doit être produit pour chaque demande de projet spécial et être déposé dans le module Projet. Dans le cas des projets réalisés en plusieurs phases, le document synthèse pourra, au besoin, être actualisé.

Plus précisément, le document synthèse indique les raisons pour lesquelles le projet est lancé, la nature des travaux à réaliser, les intervenants devant prendre part à son élaboration et à sa réalisation, le coût du projet, l’échéancier et le mode d’exécution. Il sert aussi à présenter d’autres documents pertinents tels que des avis de santé ou de non-conformité rendus par une autorité compétente, les différents rapports d’expertise, etc. Le cas échéant, des photos récentes d’un désordre doivent y être jointes avec les explications pertinentes.

Les renseignements contenus dans le document synthèse permettent d’évaluer si les interventions proposées respectent les orientations en matière de travaux RAM et les exigences techniques de la SHQ (respect du cadre normatif dans le choix des matériaux et méthodes d’exécution des travaux projetés), si les coûts sont raisonnables et si l’échéancier du projet est réaliste.

Le document synthèse du projet pourra être structuré de la façon suivante :

2.2.1. CONTEXTE DU PROJET

Cette partie fournit les renseignements suivants :

- la description du projet et une photo de chacun des immeubles;
- le lieu du projet;
- l’identification des intervenants dans le dossier (professionnels, centre de services, organismes, etc.);
- le nombre de phases du projet et une description brève, et par ordre chronologique, des travaux prévus à chacune des phases;

- le nombre de logements touchés par les travaux pour chacun des immeubles ainsi que le type de clientèle qui y vit et le nombre de locataires (nombre de logements vacants);
- les principaux problèmes ou les besoins urgents et les liens vers les rapports d'expertise ou les études de faisabilité s'y rapportant;
- les conséquences en cas de non-intervention;
- l'opportunité de faire une analyse d'efficacité énergétique;
- des informations sur la gestion de la relocalisation des locataires dans des logements vacants, le cas échéant;
- l'historique des travaux qui ont été exécutés sur l'immeuble et qui ont un lien avec le projet;
- toute autre information pertinente à l'analyse du projet.

2.2.2. RECOMMANDATION D'INTERVENTION

La recommandation d'intervention décrit la solution qui a été retenue à la suite de l'analyse et de l'évaluation de différents scénarios d'intervention; elle contient les informations suivantes :

- l'ensemble des interventions, y compris le choix des matériaux de remplacement, les éléments inclus dans les travaux et ceux qui en sont exclus;
- les gains à remplacer des composants qui sont en bon état;
- les éléments importants à prendre en compte pendant la réalisation du projet;
- le coût des travaux;
- l'échéancier de réalisation.

2.3. RAPPORTS D'EXPERTISE

Les rapports d'expertise en lien avec la demande doivent être déposés dans le module Projet. Ils devraient normalement contenir les éléments d'information suivants :

- une description, incluant l'adresse, de chacun des immeubles;
- les méthodes d'observation utilisées et l'étendue des vérifications;
- la localisation et la description détaillée des désordres ou des problèmes;
- les causes des désordres observés;
- les conséquences sur l'immeuble et sur les occupants en cas de non-intervention;
- les interventions à réaliser en priorité;
- divers scénarios d'intervention;
- la recommandation du professionnel sur l'intervention à favoriser;
- les annexes pour les photos, les dessins et tous les autres renseignements pertinents.

2.3.1. RAPPORT D'ANALYSE D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Ce type de rapport d'expertise sert à démontrer les possibilités qui s'offrent à l'organisme pour améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et, à terme, réaliser des économies financières. Les immeubles du parc de HLM de la SHQ sont soumis à des cibles de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. La SHQ encourage donc les organismes à réaliser deux types de projets spéciaux liés à l'efficacité énergétique :

- a) Projet spécial consacré uniquement à l'efficacité énergétique, par exemple :
 - Le remplacement d'une fournaise dont la fin de vie n'est pas nécessairement atteinte par une nouvelle fournaise moins énergivore ou même qui fonctionne à l'énergie renouvelable;
 - Le remplacement du moteur d'une pompe ou d'un système de ventilation centrale par un moteur à haute efficacité;

- La conversion du chauffage au gaz naturel de l'entrée d'air neuf d'un système de ventilation centrale par un chauffage électrique;
- L'installation d'un mur solaire sur l'entrée d'air neuf d'un système de ventilation centrale.

Un rapport d'expertise préparé par un ingénieur devra appuyer le projet en démontrant les économies à réaliser, autant d'un point de vue environnemental que financier, sur la durée de vie prévue du composant installé.

b) **Projet spécial en maintien d'actifs avec mesures d'efficacité énergétique bonifiées.**

Il s'agit d'un projet spécial standard bonifié par des mesures d'efficacité énergétique qui surpassent ce qui se fait habituellement. On pense ici par exemple à profiter de travaux de rénovation sur l'enveloppe d'un immeuble pour pousser son isolation et son étanchéité jusqu'à un maximum rentable. Un financement supplémentaire de la SHQ pourrait être accordé pour atteindre cet objectif.

La rentabilité de la bonification de l'efficacité énergétique devra être démontrée dans le rapport d'expertise du projet spécial, car elle fera partie des critères d'évaluation du projet. Les économies liées à cette bonification devront être calculées sur la durée de vie utile prévue des composants touchés par les mesures d'efficacité énergétique. Le surcoût lié à cette bonification sera ajouté au prix maximal par logement.

Selon la taille de l'immeuble et sa source d'énergie principale pour le chauffage, de l'aide financière est disponible pour effectuer l'analyse d'efficacité énergétique : voir auprès de Transition énergétique Québec ([programme ÉcoPerformance](#)), Énergir ([volet Études et implantation](#)) et Hydro-Québec ([programme Solutions efficaces – offre simplifiée](#)). Ces mêmes fournisseurs de programmes offrent de l'aide financière lors de l'implantation des mesures d'efficacité énergétique.

2.4. ESTIMATION DÉTAILLÉE DES COÛTS PAR COMPOSANTS PRINCIPAUX

Une estimation détaillée des coûts est exigée pour chacun des immeubles touchés par les travaux. Cette estimation peut être complétée à partir des informations des rapports d'expertise ou du BSI. Il est demandé de présenter l'estimation par codes Uniformat. Au besoin, utiliser le [modèle d'estimation de coûts proposé](#).

2.5. MISE À JOUR DU BSI

La mise à jour du BSI de l'ensemble immobilier du projet spécial doit être faite lors du dépôt de la demande. Lors de la mise à jour, il est important de s'assurer que tous les constats et les caractéristiques permettant le calcul de l'indice de vétusté physique (IVP) sont présents et actualisés. Par exemple, il pourra être requis d'actualiser les coûts des constats des composants majeurs afin que ceux-ci soient représentatifs du projet présenté et de l'état de l'immeuble. Cette mise à jour permettra de connaître l'IVP et l'indice d'état réel des immeubles du projet.

La section du BSI concernant les obligations réglementaires et expertises doit aussi être remplie et mise à jour. Les informations contenues dans cette section permettent de savoir si des interventions non prévues au projet pourraient être requises pour se conformer à des exigences réglementaires. Par exemple, le registre d'amiante est un document essentiel.

Enfin, il est important de joindre ces constats mis à jour au projet créé préalablement dans le module Projet.

2.6. ÉVALUATION MUNICIPALE

Une copie du rôle d'évaluation des immeubles touchés par le projet doit être jointe aux projets. L'évaluation municipale de l'immeuble servira au calcul du PML.

2.7. ÉTUDES COMPARATIVES DE MARCHÉ

Une analyse comparative de marché est un rapport de ventes d'immeubles comparables dans un temps déterminé. L'analyse devrait présenter quelques cas d'immeubles ayant des caractéristiques similaires, telles que :

- Localisés à proximité l'un de l'autre dans un secteur similaire;
- Même surface habitable (écart maximal d'environ 10 %);
- Même période de construction, à quelques années près;
- Même type de propriété : unifamiliale, multilogement, tour;
- Pourvus des mêmes services, tels qu'ascenseur, gicleurs, stationnement intérieur, etc.

Ces études permettent d'établir un ordre de grandeur pour évaluer le montant de l'estimation du coût de travaux en fonction de l'ampleur des interventions. Notamment, ces études peuvent venir soutenir un projet dont le calcul du PML n'est pas respecté.

2.8. CONTRATS DE SERVICES PROFESSIONNELS

Dès qu'ils sont disponibles, il faut déposer dans le module Projet une copie des contrats qui ont été ou qui seront octroyés à un ou à des professionnels, incluant la description des services tels que la réalisation d'expertises, la préparation des plans et devis et la surveillance des travaux.

2.9. PLANS ET DEVIS

Dès que les plans et devis réalisés par les professionnels sont disponibles, il faut en déposer une copie dans le module Projet.

Si le projet spécial consiste en une rénovation majeure où les mesures d'exemplarité de l'État doivent être appliquées (voir 1.4), il faut déposer le rapport de simulation énergétique dans le module Projet.

La SHQ recommande de produire des plans et devis pour soumission à la fin de l'année de la demande ou au début de l'année suivant la demande afin de faire l'appel d'offres en mars ou en avril. Cela permettra d'avoir un échéancier plus réaliste pour l'exécution des travaux majeurs et d'obtenir des prix plus compétitifs.

3. CRITÈRES CONSIDÉRÉS DANS L'ANALYSE DES PROJETS SPÉCIAUX

À la base, le calcul du prix maximal par logement de chacun des projets présentés est vérifié. Le PML est un indicateur mis en place conjointement par la SHQ et la SCHL, qui sert de balise dans l'analyse des coûts d'un projet de rénovation.

Par la suite, l'ordre de priorité des projets qui respectent le PML est basé principalement sur les trois critères suivants : l'urgence de l'intervention, sa pertinence et la qualité du dossier présenté. D'autres éléments sont également pris en considération lors de l'analyse des dossiers; par exemple l'échéancier du projet, l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'immeuble, l'incidence des travaux sur les locataires, la disponibilité des logements.

3.1. PRIX MAXIMAL PAR LOGEMENT

Dans son processus d'analyse, la SHQ doit évaluer si les coûts des travaux prévus pour chacun des immeubles d'un projet excèdent le montant du PML. Un projet dont les coûts dépassent le PML pourrait nécessiter des modifications avant que le comité des projets spéciaux de la SHQ puisse l'approuver.

Le PML se calcule pour chacun des immeubles touchés par les travaux, et ce, dans un même ensemble immobilier. Ainsi, un projet comportant des travaux dans trois immeubles devra faire l'objet de trois calculs du PML. La formule suivante permet le calcul du PML :

$$\text{Travaux prévus} + \text{Valeur marchande} \leq \text{Prix maximal par logement}$$

Travaux prévus

Coût total (excluant les taxes) des travaux prévus dans l'immeuble divisé par le nombre de logements touchés par les travaux.

Le montant total des travaux (estimation ou coût réel) inclut les frais pour services professionnels (expertises, plans et devis, etc.) et les travaux de construction (voir le [modèle d'estimation de coûts proposé](#)).

Valeur marchande

Montant de l'évaluation municipale de l'immeuble touché par les travaux divisé par le nombre de logements. Si l'évaluation municipale ne reflète pas la valeur réelle et l'état de l'immeuble, la SHQ pourra demander une évaluation par un évaluateur agréé. Notez que la valeur marchande exclut la valeur du terrain.

Les coûts liés à la décontamination fongique de logements ou de l'enveloppe, à la décontamination du sol ou à la gestion sécuritaire de l'amiante peuvent affecter la valeur marchande.

Prix maximal par logement

Le PML correspond à l'addition du coût de reconstruction de l'immeuble touché par les travaux (VAR_{BSI}), des coûts admissibles liés à la mise aux normes ($COÛTS_{NORMES}$) et des frais de relocalisation admissibles ($COÛTS_{RELOC.}$), le tout divisé par le nombre de logements de l'immeuble. Il est à noter que la SHQ se réserve un droit de regard quant aux coûts estimés pour la décontamination, la relocalisation et la mise aux normes.

$$\text{PML} = \text{VAR}_{BSI} + \text{COÛTS}_{NORMES} + \text{COÛTS}_{RELOC.}$$

VAR_{BSI}

Coût moyen de reconstruction de l'immeuble touché par les travaux basé sur la valeur actualisée de remplacement (VAR) utilisée dans le BSI, le tout divisé par le nombre de logements de l'immeuble. La VAR_{BSI} correspond à une reconstruction à l'identique, donc sans ajout ou autre modification visant à améliorer l'immeuble ou à rendre celui-ci conforme aux normes.

COÛTS_{NORMES}

Coûts de mise aux normes par logement. Il s'agit principalement de montants (excluant les taxes) reliés à des interventions qui seraient exigées lors d'une reconstruction ou d'une rénovation, mais qui ne sont pas compris dans le calcul de la VAR_{BSI}. Il s'agit de surcoûts liés à l'évolution des exigences concernant la santé et la sécurité des occupants, à l'efficacité énergétique, à la qualité de l'air intérieur, etc.

Le dépôt d'études professionnelles démontrant la nécessité de se conformer aux codes et règlements en vigueur est fortement suggéré afin d'appuyer les coûts de mise aux normes.

COÛTS_{RELOC.}

Coûts de relocalisation par logement. Il s'agit des coûts (excluant les taxes) liés à la relocalisation des locataires et à la perte de revenu attribuable aux travaux.

Au besoin, un tableau des interventions pouvant affecter le calcul du PML qui donne le détail des différents montants utilisés dans le calcul du PML peut être rempli et joint à la demande.

3.2. URGENCE DE L'INTERVENTION

Les budgets alloués aux projets spéciaux ont été constitués pour répondre aux situations d'urgence, soit pour des motifs de santé et de sécurité des occupants, soit pour préserver l'intégrité d'un bâtiment. À cet effet, dans son analyse des projets, la SHQ accorde beaucoup d'importance aux interventions qui ne peuvent être reportées et qui devront être réalisées dans l'année courante. Dans ces situations, le défaut d'intervenir rapidement peut avoir un effet négatif sur la santé et la qualité de vie des locataires (qualité de l'air intérieur, sécurité incendie, etc.) ou sur l'intégrité de l'immeuble (infiltration d'eau, solidité structurale déficiente, etc.).

Il peut également être urgent d'intervenir en d'autres circonstances, par exemple lors :

- d'obligations réglementaires (inspection des façades, mise aux normes, etc.);
- d'un avis d'une autorité (Régie du bâtiment du Québec, municipalité, agence de santé, etc.);
- d'un sinistre.

3.3. PERTINENCE DE L'INTERVENTION

La pertinence de remplacer un composant ou un ensemble de composants dans un projet est généralement justifiée par :

- l'atteinte de la fin de vie utile d'un composant;
- la non-conformité aux normes;
- l'absence, la défectuosité, la non-fonctionnalité ou la nuisibilité d'un composant.

De plus, une intervention sur un composant à remplacer peut être l'occasion d'accomplir simultanément d'autres travaux liés au projet. Ces travaux peuvent être justifiés par :

- un gain sur le plan de la gestion de projet (mobilisation sur le chantier, professionnel, chargé de projet);
- un gain quant à l'incidence des travaux sur les locataires;
- une économie dans les coûts du projet;
- un gain en ce qui a trait à la qualité d'exécution des travaux;

- une réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, pour qu'un projet soit jugé pertinent, toutes les interventions doivent être justifiées et une corrélation doit exister entre elles. Après avoir consulté les CS, la SHQ se réserve le droit de retirer du projet certaines interventions jugées non pertinentes, qui ne sont pas directement liées au projet ou qui peuvent être faites ultérieurement, de manière indépendante.

3.4. GAIN EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le gouvernement du Québec a adopté en 2016 une nouvelle politique énergétique afin de lutter contre les changements climatiques. Cette politique a pour vision de faire du Québec, à l'horizon 2030, un chef de file nord-américain dans les domaines de l'énergie renouvelable et de l'efficacité énergétique et bâtir ainsi une économie nouvelle, forte et à faible empreinte carbone. Pour favoriser l'atteinte de cet objectif, le gouvernement entend tracer la voie en montrant l'exemple, notamment en ce qui concerne son parc immobilier. [Des cibles de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre](#) ont été établies et [des mesures à appliquer](#) ont également été annoncées. Les projets spéciaux présentent de réelles et importantes occasions de contribuer à l'effort collectif de développement durable.

3.5. QUALITÉ DU DOSSIER

Présenter un dossier complet en facilite l'analyse par la SHQ, tout en lui permettant d'en évaluer le cheminement et l'état d'avancement. Il est ainsi possible à la SHQ d'évaluer la qualité de tous les documents joints à la demande, tels que les expertises internes ou externes, le document synthèse du projet, la mise à jour du BSI en lien avec le projet, la ventilation des coûts, l'échéancier, les plans et devis, etc.

3.6. ÉCHÉANCIER DU PROJET

Un projet doit être bien planifié, notamment lorsqu'il s'échelonne sur plus d'un an et touche plusieurs immeubles. La SHQ évaluera si l'échéancier proposé est réaliste, c'est-à-dire si les travaux prévus pour la phase concernée sont réalisables avant le 31 décembre de l'année concernée.

3.7. INCIDENCE DES TRAVAUX SUR LES LOCATAIRES

Dans certains cas, la SHQ peut reconnaître les conséquences positives sur les locataires de travaux tels que la réfection de logements ou d'espaces communs, l'ajout d'équipements particuliers, l'amélioration des aménagements extérieurs, etc. Il est toutefois important de préciser que certains types de travaux, dont la transformation du nombre d'unités, de chambres ou le réaménagement intérieur des logements, nécessitent une autorisation de la SCHL, ce qui peut retarder l'obtention du budget.

3.8. DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS

La nécessité de reloger les locataires lors de travaux majeurs constitue une dépense non négligeable. La SHQ prend ces charges supplémentaires en considération dans l'analyse des projets.

4. PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET SPÉCIAL

La SHQ exige que le module Projet soit utilisé pour la planification et le suivi des projets spéciaux. Ainsi, lorsque la demande est prête, le chargé de projets du CS crée le projet dans le module Projet de BSI.NET et dépose tous les documents accompagnant la demande dans l'onglet « Fichiers joints ». Puis, le chargé de projets transmet par courriel le formulaire de demande de projet spécial à expertise.technique@shq.gouv.qc.ca.

Une évaluation générale est faite par la SHQ afin de s'assurer que le projet est pertinent et que le dossier est complet. Si tel n'est pas le cas, le conseiller en gestion communiquera avec le chargé de projet du CS pour lui mentionner les éléments manquants.

L'analyse des projets complets se fera par la Direction de l'expertise technique (DET). Au besoin, des rectifications pourront être proposées pour permettre à un projet de répondre aux critères de sélection.

Par la suite, le comité de sélection de la SHQ déterminera, parmi les projets considérés comme prioritaires, ceux pour lesquels un budget pourrait être accordé. Pour chacun des projets, la décision prise par ce comité sera transmise par écrit au centre de services. La réponse indiquera si le projet est accepté en totalité ou avec des modifications, en précisant le budget alloué, ou s'il est refusé. La figure suivante illustre le processus de traitement d'une demande de projet spécial :

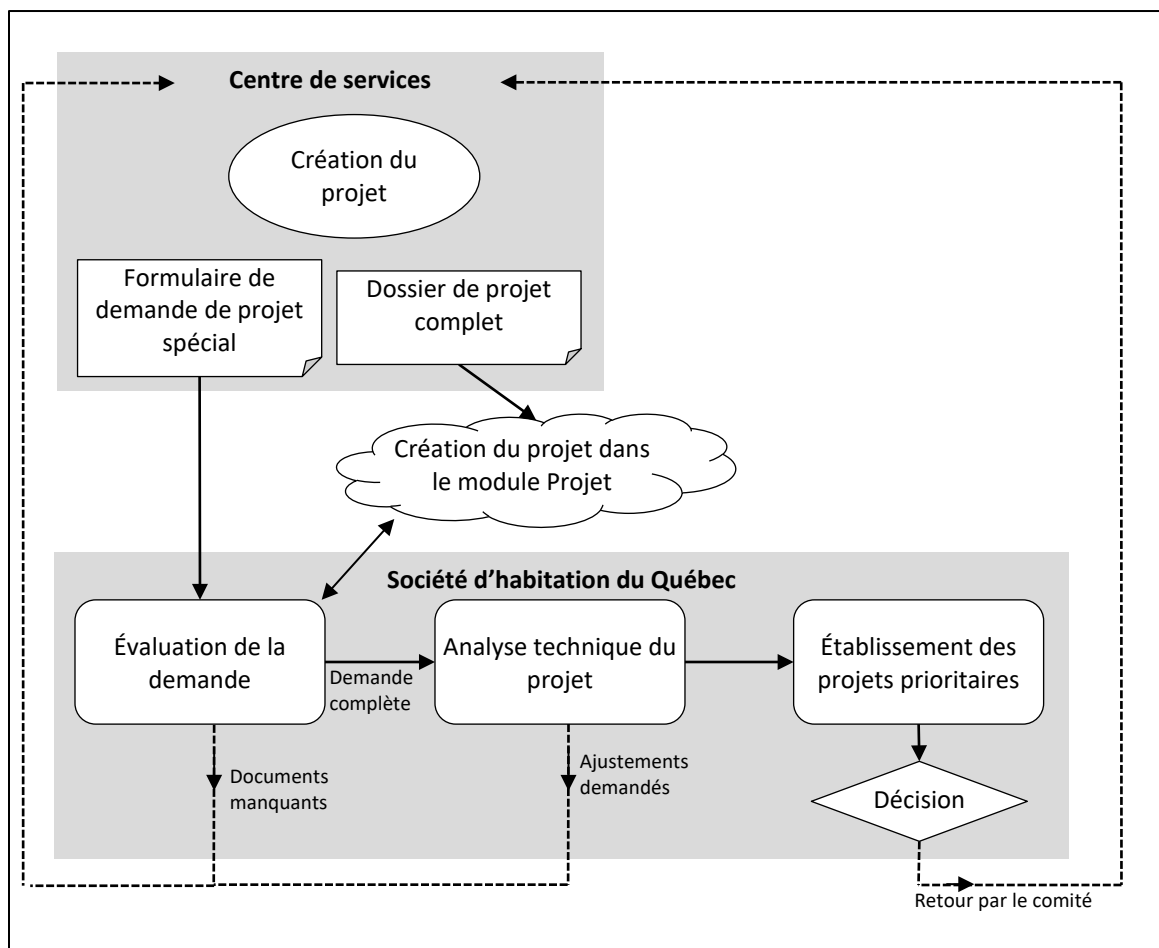


Figure 1 : Processus de traitement d'une demande de projet spécial

Assurez-vous que le formulaire de demande de projet spécial et tous les documents connexes sont complets avant de les transmettre à la SHQ. Pour être considérée comme complète, la demande doit inclure :

- le formulaire de demande de projet spécial;
- l'estimation de coûts détaillée des coûts par composants principaux pour chacun des immeubles;
- le document synthèse du projet;
- les rapports d'expertise, le cas échéant;
- l'évaluation municipale de chacun des immeubles (non requis pour le Nunavik).

De plus, le projet devra être créé dans le module Projet en prenant soin d'y associer les constats du BSI.

