

Par Benoit Bissonnette

Inspecteur en bâtiment et technicien en architecture
Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)

DOSSIER ENTRETIEN

STRATÉGIES D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Les immeubles des coopératives d'habitation vieillissent et leur entretien pose plusieurs défis de taille. Or, comment tirer le meilleur rendement des travaux qui seront effectués tout en minimisant l'impact sur la hausse des loyers? Voici quelques conseils et stratégies à adopter pour y arriver.



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

Quoi de mieux que de commencer l'article en rappelant l'adage populaire voulant qu'on n'est pas assez riches pour acheter bon marché. Or, si l'intention des coopératives est de conserver des loyers abordables et des immeubles faciles et peu coûteux à entretenir, la meilleure façon d'y parvenir est toujours d'investir dans des travaux de qualité et des matériaux durables. Voici quatre erreurs fréquentes qui ne tarderont pas à exercer une forte pression sur le budget d'entretien d'une coopérative.

INVESTIR PLUTÔT QUE DE COLMATER

Une pratique courante dans les coopératives consiste à limiter les travaux aux seules zones touchées, et ce, en diminuant les coûts au maximum par l'utilisation de matériaux bas de gamme et en lésinant sur la qualité de la main-d'œuvre. Malheureusement, cette approche, aussi connue sous le mot rafistolage, est la plus coûteuse à long terme, car elle ne fait que retarder les travaux majeurs et siphonne lentement, mais sûrement les fonds de réserve de la coopérative tout autant qu'elle use la patience des membres. En effet, les travaux bâclés sont peu durables, toujours à recommencer, et entraînent des coûts considérables à long terme puisqu'il faut non seulement refaire les travaux qui ont déjà été effectués et, souvent même plus afin d'y remédier de façon définitive. Pourquoi alors ne pas économiser tout de suite et réaliser les travaux nécessaires dès la première fois?



SFP

AVOCATS
s. e. n. c. r. l.

SYLVESTRE
FAFARD
PAINCHAUD

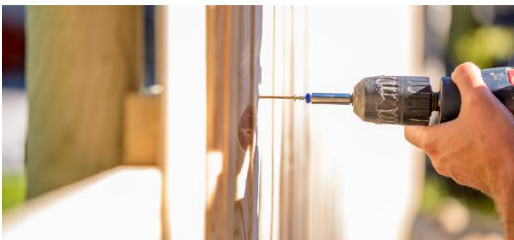
ENTRETIEN

RÉPARATION PONCTUELLE OU TOUT REFAIRE?

Si tous les balcons d'un immeuble ont le même âge et que certains d'entre eux peuvent durer quelques années de plus, doit-on les remplacer tous en même temps ou ne changer que ceux qui sont en fin de vie? Voilà un dilemme auquel plusieurs coopératives doivent faire face; la bonne réponse est de tous les remplacer d'un coup. Le coût unitaire par balcon sera toujours plus bas si un entrepreneur remplace les six en même temps, que s'il en remplace trois cette année, deux dans trois ans et le dernier dans cinq ans. De plus, les balcons seront identiques et de la même génération, ce qui facilite la gestion de leur durée de vie.

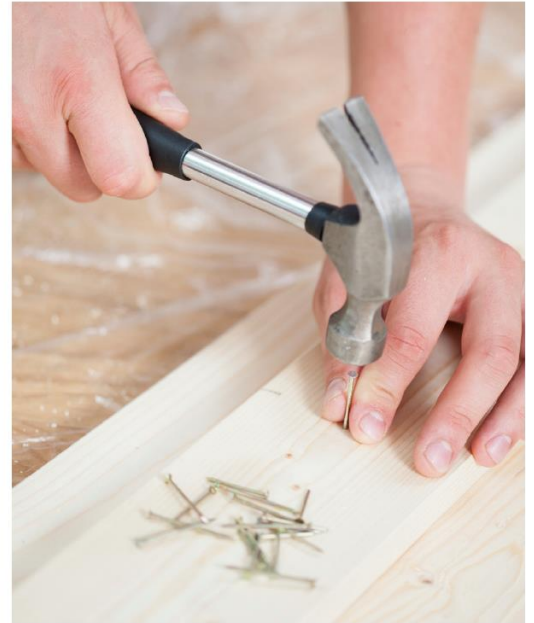
LA NÉGLIGENCE À QUEL PRIX?

S'il y a un domaine où être proactif est très payant, c'est bien pour les travaux urgents et d'entretien. Lorsqu'un dégât d'eau survient, à défaut d'intervenir dans un délai de 24 à 48 heures, la moisissure peut se mettre à proliférer et les coûts des travaux augmenteront rapidement s'il faut aussi décontaminer. Un exemple de négligence de l'entretien? Laisser les garde-corps et les escaliers en acier rouiller paisiblement. La corrosion qui ne s'arrête jamais finira par rendre les réparations impossibles et il faudra tout remplacer à grands frais. L'adage *prévenir plutôt que guérir* prend ici tout son sens.



POURQUOI FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS?

Bien que certains travaux puissent être réalisés par les membres de la coopérative, il est parfois préférable de faire appel à des professionnels qualifiés et assurés afin d'obtenir le bon diagnostic et des travaux de qualité qui seront garantis. C'est tout particulièrement le cas lorsqu'il s'agit de plomberie et d'électricité, car une mauvaise réparation peut provoquer des dégâts d'eau coûteux ou entraîner une situation potentiellement dangereuse. Ceci dit, l'article 49 de la Loi sur le bâtiment interdit formellement à toute personne qui n'est pas entrepreneur en électricité d'effectuer des travaux d'électricité. À cet égard, vous devez donc **toujours** faire appel à un entrepreneur en électricité au moindre problème électrique, et ce, sans aucune exception.



TRAVAUX RENTABLES À LONG TERME

Certains travaux offrent un potentiel de rentabilité nettement plus intéressant à long terme, à la condition, bien sûr, de les exécuter correctement. Voici quelques exemples où l'investissement en vaut la peine.

LA TOITURE

Refaire une toiture est un projet très coûteux et il est malheureusement impossible d'échelonner les travaux à long terme. Quand une toiture est en fin de vie, il n'y a aucun autre choix que de la refaire au complet. Or, plusieurs coopératives sont aux prises avec des toitures qui peinent à durer une quinzaine d'années alors qu'elles devraient normalement atteindre 25 ans ou plus. Mais pourquoi en est-il ainsi? Il s'avère que les toitures datant de plus de vingt ans sont très souvent insuffisamment isolées ou mal ventilées. Des pentes défectueuses qui empêchent l'eau de se drainer normalement et des détails de construction mal réalisés sont autant de facteurs qui réduisent considérablement l'espérance de vie d'une toiture. Corriger ces problèmes de façon définitive lors de la prochaine réfection de toiture pourrait presque doubler sa durée de vie pour un coût supplémentaire de 10 % ou de 15 %. Parlez-moi d'un investissement payant!

LA PLOMBERIE

S'il y a un secteur où les économies de bouts de chandelle ne paient pas, c'est bien en plomberie. Les tuyaux en acier galvanisé installés dans les années 50 ou 60 sont maintenant en fin de vie et peuvent se rompre à tout moment en raison de la corrosion. Lorsque des travaux de plomberie sont effectués, il faut les remplacer par des tuyaux en ABS, sinon, d'autres dégâts d'eau pourraient survenir dans les années à venir.

L'ÉLECTRICITÉ

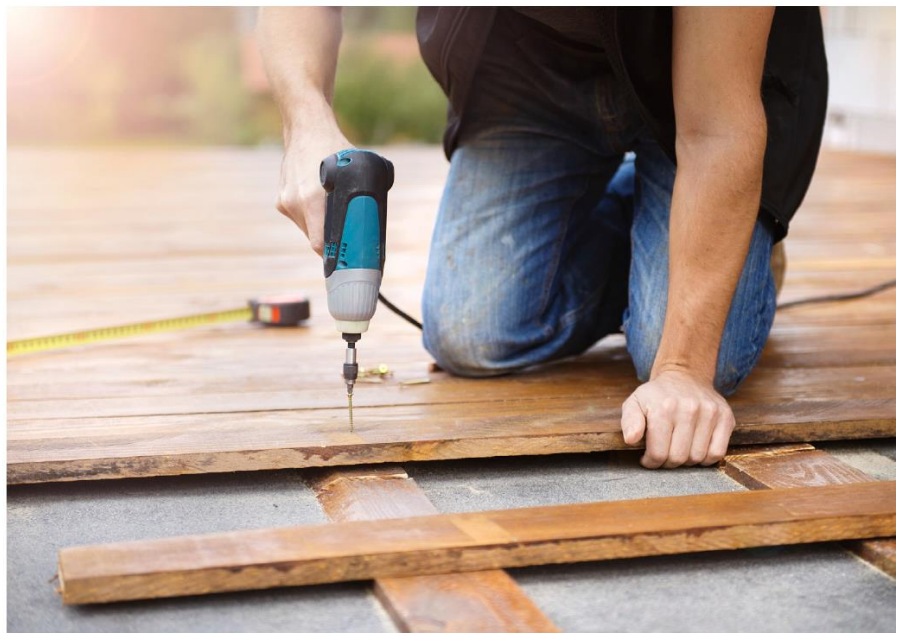
Les panneaux électriques situés dans les logements et dotés de fusibles devraient être remplacés sans tarder par de nouveaux panneaux de disjoncteurs. Aujourd'hui, avec la multiplication des appareils branchés tels qu'ordinateurs, fours à micro-ondes et climatiseurs, il n'est pas rare de surcharger les circuits existants. La tentation pour un locataire de remplacer un fusible de 15 A qui grille continuellement par un fusible de 20 A ou de 25 A pose de graves dangers d'incendie, car le câblage électrique n'est pas conçu pour une telle surcharge de courant.

LES SALLES DE BAIN

Aujourd'hui, rénover une salle de bain sans penser à remplacer la vieille plomberie, à installer un ventilateur ou encore à prévoir des membranes d'étanchéité sous le plancher et derrière les murs de céramique de la baignoire, représente un très mauvais investissement. En considérant qu'un dégât d'eau cause plusieurs milliers de dollars de dommages, pourquoi ne pas régler le problème de façon définitive?

LES PLANCHERS FLOTTANTS

Parfois le coût n'est même pas un enjeu, c'est plutôt le choix des matériaux qui pose problème. Par exemple, les planchers flottants en fibre de bois haute densité (HDF) sont peu durables lorsqu'ils entrent en contact avec l'eau, alors qu'un plancher flottant en lattes de vinyle sera beaucoup plus durable, et ce, à un coût comparable.



CONCLUSION

Bien qu'il soit plutôt paradoxal d'affirmer qu'il faille dépenser plus aujourd'hui pour économiser plus tard, il faut éviter de tomber dans le piège de ne porter attention qu'aux coûts des travaux, sans considérer le facteur de la durée de vie. Par exemple, si une réparation coûte 300 \$, mais qu'elle doit être refaite chaque année, on parle alors d'une dépense de 3 000 \$ sur 10 ans et cette dépense récurrente continuera de croître avec le temps. Par contre, une réparation définitive et de qualité au coût de 1 500 \$ représente une aubaine, car, pour la même période de 10 ans, l'investissement revient à seulement 150 \$ et continuera à diminuer avec le temps. Donc, comme vous pouvez le voir, seuls les gens riches peuvent se permettre une réparation annuelle récurrente de 300 \$; pour les autres, investissez 1 500 \$ et oubliez le problème pour longtemps. ●