

C COOPÉRER

HABITER P

C COOPÉRER

HABITER P

C COOPÉRER

HABITER P

# L'ENTRETIEN PRÉVENTIF

ANNÉE 2018



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

# QU'EST CE QUE L'ENTRETIEN PRÉVENTIF?



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

C'est la vérification et les suivis structurés de l'état de tous les composants d'un immeuble, selon des périodes et à des fréquences prévues dans un calendrier annuel.

Par composant, il faut entendre tout ce qui entre dans la composition d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un logement et chaque composant remplit une fonction particulière.

Par exemple, la toiture est une composante dont la fonction est la protection de l'immeuble contre les intempéries.

# POURQUOI FAIRE DE L'ENTRETIEN PRÉVENTIF?



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

L'entretien préventif contribue à enrayer la détérioration prématurée des équipements et à accroître leur durée de vie. Par conséquent, il permet aux organismes d'assurer une meilleure planification des travaux et des coûts d'entretien de leurs immeubles.



# DIFFÉRENCES ENTRE L'ENTRETIEN PRÉVENTIF ET L'INSPECTION AUX 5 ANS



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

Le fait d'effectuer les inspections obligatoires aux 5 ans ne dispense pas de faire celles qui relèvent de l'entretien préventif. Ces deux types d'inspection sont nécessaires et visent des objectifs complémentaires qui, en définitive, se traduisent par le maintien des bâtiments dans un état optimal.

# DIFFÉRENCES ENTRE L'ENTRETIEN PRÉVENTIF ET L'INSPECTION AUX 5 ANS (SUITE)



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

## Différences entre BSI et EP

	Bilan de santé des immeubles	Entretien préventif des immeubles
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avoir un portrait d'ensemble de l'état des composants des immeubles et de leur durée de vie résiduelle.</li><li>• Planifier efficacement les travaux et en estimer les coûts sur plusieurs années (court, moyen et long termes).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atteindre la durée de vie des composants et en assurer la performance optimale.</li><li>• Assurer un entretien régulier et prévenir la dégradation des composants.</li><li>• Mieux planifier et contrôler les frais d'exploitation des immeubles.</li></ul>
Cycle et responsabilité	Inspection effectuée tous les cinq ans par le conseiller technique d'un centre de services (CS).	Inspections annuelles des divers composants effectuées par le personnel d'entretien des organismes à des périodes déterminées.





## Le comité d'entretien

Le comité d'entretien a pour rôle au moins une fois par année de faire le tour de tous les logements afin de vérifier les différentes composantes et y noter toute usure anormale commandant une action rapide et de compiler le tout dans un rapport à l'attention du conseil d'administration.

Il est donc recommandé d'avoir un membre au comité d'entretien qui siège aussi au conseil d'administration pour faciliter la transmission de l'information.



## Les membres

Les membres ont un rôle primordial à jouer en matière d'entretien préventif.

En effet, entre deux visites de logement du comité d'entretien, des détériorations peuvent être notées dans le logement et il appartient alors au membre qui habite l'unité de porter cette information à l'attention du conseil d'administration pour les actions requises avant qu'il ne soit trop tard.



## Le calendrier à l'attention des membres

<b>CALENDRIER DE MAINTENANCE (LOGEMENT) POUR LES MEMBRES DE COOPÉRATIVES D'HABITATION</b>		 FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE QUÉBEC, CHAUDIÈRE-APPALACHES
<b>NOTES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un immeuble en bon état apportera plus de confort, de sécurité et préservera ultimement le coût abordable des logements;</li> <li>• Faire appel à des spécialistes au besoin, car si la compétence peut être coûteuse, l'incompétence peut l'être encore plus.</li> <li>• Consulter le Guide d'entretien préventif (GEP) pour obtenir plus de détails sur les recommandations ci-dessous ou pour visualiser les éléments ciblés.</li> </ul>		
<b>Janvier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine;</li> <li>○ Remplacer le filtre au besoin;</li> <li>○ Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air s'il y a lieu;</li> <li>○ Nettoyer ou remplacer les filtres sales.</li> </ul>	<b>Février</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inspecter la plomberie pour déceler des fuites;</li> <li>○ Mettre un peu d'eau de javel dans le drain de la douche ou du bain;</li> <li>○ Déneiger les balcons.</li> </ul>	<b>Mars</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nettoyer et installer les moustiquaires;</li> <li>○ Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone, remplacer les piles.</li> </ul>
<b>Avril</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettre un peu d'huile minérale dans les drains de plancher pour prévenir les mauvaises odeurs. (Disponible en pharmacie);</li> <li>○ Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air s'il y a lieu;</li> <li>○ Nettoyer ou remplacer les filtres sales.</li> </ul>	<b>Mai</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vérifier le bon fonctionnement des portes et fenêtres;</li> <li>○ Vérifier le fonctionnement des mécanismes des portes d'armoire, des fenêtres et des garde-robes, les ajuster au besoin;</li> <li>○ Nettoyer les garnitures et volets</li> </ul>	<b>Juin</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vérifier les scellements autour du bain, de la douche et des autres appareils de plomberie;</li> <li>○ Nettoyer les grilles de ventilation.</li> </ul>



## Le calendrier à l'attention de la coopérative

### CALENDRIER DE MAINTENANCE (IMMEUBLE) POUR LES RESPONSABLES DE COOPÉRATIVES D'HABITATION



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

#### NOTES

- Maintenir un immeuble en bon état apportera plus de confort, de sécurité et préservera ultimement le coût des loyers bas;
- Faire appel à des spécialistes au besoin car si la compétence peut être coûteuse, l'incompétence peut l'être encore plus;
- Consulter le Guide d'entretien préventif (GEP) pour obtenir plus de détails sur les recommandations ci-dessous ou pour visualiser les éléments ciblés;
- Un inspecteur en bâtiment de la FÉCHAQC peut vous conseiller sur l'entretien de votre immeuble et vous aider à prévoir les investissements à venir. Nous recommandons de faire réaliser un bilan de santé des immeubles à tous les cinq ans.

Janvier	Février	Mars
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air;</li> <li>○ Nettoyer ou remplacer les filtres sales;</li> <li>○ Inspecter l'immeuble pour déceler un excès d'humidité (<i>GEP Section 6, page 6</i>).</li> <li>○ Inspection entretoit afin de déceler la présence de givre, d'humidité ou autres anomalies;</li> <li>○ Inspecter l'immeuble et les logements pour cibler les travaux d'entretien intérieur à réaliser (<i>GEP, section 3</i>);</li> <li>○ Inspecter l'extérieur de la bâtisse et surveiller la présence de glace au toit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inspecter la plomberie pour déceler des fuites ou de la condensation (installation d'isolant si besoin);</li> <li>○ Préparer le plan d'entretien annuel et mettre à jour le plan d'entretien quinquennal;</li> <li>○ Surveiller l'accumulation de neige sur la toiture. Dénéiger au besoin;</li> <li>○ S'assurer que toutes les issues de secours soient dégagées;</li> <li>○ Planifier les appels de soumissions pour les projets de la coopérative ciblés dans le plan annuel d'entretien (<i>GEP, sections 1 et 5</i>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inspecter l'immeuble pour déceler des dommages attribuables à l'humidité;</li> <li>○ Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone dans les espaces communs, remplacer les piles;</li> <li>○ Lancer les appels de soumissions;</li> <li>○ Mettre un peu d'huile minérale (disponible en pharmacie) dans les drains de plancher des espaces communs pour prévenir les mauvaises odeurs;</li> <li>○ Planifier les travaux à faire.</li> </ul>
Avril	Mai	Juin
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nettoyer et installer les moustiquaires des espaces communs;</li> <li>○ Vérifier les filtres des appareils de chauffage et des échangeurs d'air;</li> <li>○ Nettoyer ou remplacer les filtres sales;</li> <li>○ Vérifier la pression des extincteurs, les recharger au besoin;</li> <li>○ Inspecter le sous-sol pour déceler les signes d'infiltration d'eau;</li> <li>○ Vérifier le parement extérieur pour déceler des dommages attribuables à l'hiver (fondations, murs, balcons, terrain, etc.);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vérifier le bon fonctionnement des portes et fenêtres des espaces communs;</li> <li>○ Inspecter les murs de fondation et le crépi pour déceler des fissures possibles;</li> <li>○ Vérifier les fossés d'écoulement des eaux et les margelles : nettoyer au besoin;</li> <li>○ Ramoner la cheminée des appareils de chauffage;</li> <li>○ Nettoyer les garnitures et volets extérieurs;</li> <li>○ Inspecter le calfeutrage (incluant les coupe-froids) des portes et fenêtres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inspecter l'état du toit : bardeaux défauts, fascias, solins et autres;</li> <li>○ Faire nettoyer la fosse septique au besoin (minimum aux 3 ans);</li> <li>○ Inspection de l'entretoit;</li> <li>○ Exécuter les travaux extérieurs;</li> <li>○ Vérifier les sorties de sècheuse (nettoyer si accumulation de charpie).</li> </ul>

## Exemple de guide de vérification

### FORMULAIRE – INSPECTION DES LOGEMENTS

Adresse du logement : \_\_\_\_\_

Coopérative d'habitation \_\_\_\_\_

INDICATEURS		INTERVENTIONS / COMMENTAIRES
<b>VESTIBULE</b>		
<b>Portes</b> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dommages (égratignures, creux, bosses, vitres cassées);</li> <li>• Quincaillerie et fonctionnement;</li> <li>• État du seuil (coupe-froid – étanchéité);</li> <li>• État des boiseries et de la peinture.</li> </ul>	
<b>Fenêtres</b> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dommages (vitres brisées, moustiquaires, pourriture);</li> <li>• Quincaillerie et fonctionnement;</li> <li>• État du seuil et cadre (infiltration d'eau et d'air – étanchéité);</li> <li>• État des boiseries et de la peinture.</li> </ul>	
<b>Murs Plafond</b> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dommages (fissures, carreaux manquants, clous apparents, bosses, trous);</li> <li>• Infiltration d'eau – murs extérieurs froids et humides;</li> <li>• État des boiseries et de la peinture.</li> </ul>	
<b>Plancher</b> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• État général (affaissement, pente, solidité,);</li> <li>• État du couvre-plancher (bois, préart, ...)</li> </ul>	

# LES OUTILS (SUITE)

## Exemple de registre de chauffe-eau

Régestre de suivi des chauffe-eau

Coopérative	Immeuble	Unité	Installateur	Modèle	Période de validité		Commentaire
					Date d'installation	Date prévue de remplacement	



# LE SOMMAIRE DU RAPPORT D'INSPECTION DE LA FECHAQC



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION DE QUÉBEC,  
CHAUDIÈRE-APPALACHES

## - Obligations réglementaires:

Selon la loi, les coopératives ont l'obligation de réaliser une inspection tous les 5 ans de l'enveloppe extérieure du bâtiment, des logements et des espaces communs. Par la présente inspection, la coopérative se conforme à cette obligation.

Hormis l'inspection mentionnée ci-dessus, il y a celle des façades pour tous les bâtiments qui ont 5 étages ou plus. Le bâtiment de la phase 2 n'est pas concerné par ce type d'inspection car n'ayant pas au moins une façade de cinq étages. Cependant, puisqu'il s'agit d'une obligation légale, il est important de faire cette précision.

## - À l'extérieur des logements

Les fondations de deux des bâtiments sont en bonne condition. Par contre, nous avons observé une fissure importante sur celle de l'unité de logement 389 que nous vous recommandons de faire colmater dans un premier temps. Par la suite, consultez un ingénieur en structure pour vous assurer que cette fissure ne cache pas un problème de stabilité à long terme (voir les recommandations de l'inspecteur aux pages 10-11).

Au niveau du revêtement extérieur, nous avons noté que certaines planches du déclin de bois sont soulevées par endroits. Nous vous recommandons de corriger la situation. (voir les recommandations de l'inspecteur à la page 13).

Nous avons aussi noté que les joints de mortier sont à refaire au niveau de l'unité de logement 385 (voir rapport page 14).

Pour éviter des infiltrations d'eau, nous vous recommandons de sceller le pourtour des fenêtres coulissantes au rez-de-chaussée. Par ailleurs, la moulure entre les revêtements de bois et de briques est inadéquat. Nous recommandons le remplacement de la moulure ou sa modification de manière à forcer l'eau à s'éloigner (voir rapport page 15).

La manivelle de la fenêtre située au deuxième étage de l'unité 395 est manquante. Veiller à la remplacer (voir rapport page 17).

Nous avons noté lors de l'inspection que des parties du fascia sont soulevées à deux endroits. Nous vous recommandons de corriger cette situation (voir le rapport page 18).

Il y a un risque pour la sécurité des personnes de l'unité 397 dont un élément de terrassement de la dalle de béton est instable (voir rapport page 19).



**MERCI**