



# Questions et réponses

## Entreprendre des grands projets

---



THE AGENCY  
FOR CO-OPERATIVE  
HOUSING

L'AGENCE  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

Tôt ou tard, votre coopérative d'habitation devra entreprendre un grand projet d'investissement. Si tel est le cas, vous pouvez obtenir de l'aide et des conseils auprès de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et de nombreuses autres fédérations locales.

Cependant, votre conseil d'administration doit s'assurer de recueillir des renseignements avant de signer quelque contrat que ce soit ou de commencer votre projet. Voici les réponses à certaines questions que les clients de l'Agence ont posées à notre personnel dans le passé.

### **Notre coopérative d'habitation doit remplacer les bardeaux d'asphalte à toutes les unités de maisons en rangée (40 unités). Devrions-nous entreprendre d'autres rénovations en même temps?**

Comme une bonne ventilation du grenier augmente la durée de vie des bardeaux d'asphalte, vous devrez procéder à une vérification. Si la ventilation est déficiente, ajoutez cette amélioration à votre projet de toiture. Assurez-vous notamment de ce que suit :

- les avant-toits sont correctement ventilés et ne sont pas obstrués;
- la ventilation du toit répond aux exigences du code du bâtiment;
- les conduits d'évacuation des ventilateurs des salles de bain et de la cuisine se déchargent à l'extérieur et non dans le grenier.

Dans votre rapport actuel d'évaluation de l'état du bâtiment (EEB), vous auriez dû examiner la ventilation du grenier et indiquer toute préoccupation. Si vous n'avez pas de rapport récent, nous vous recommandons d'embaucher un conseiller pour savoir si la ventilation du ou des greniers de votre coopérative est préoccupante.

Un projet de toiture est le moment idéal pour augmenter l'isolation du grenier à une valeur de R60 (un peu plus de 50 cm d'épaisseur). Un entrepreneur peut souffler de l'isolant dans l'espace mansardé de l'extérieur en enlevant une partie de la toiture pendant le projet. Il est moins dérangerant pour les résidents que les ouvriers accèdent au grenier depuis l'extérieur du logement.

C'est aussi le bon moment d'envisager de remplacer les gouttières et les tuyaux de descente pluviale, en fonction de leur état, bien qu'il ne soit pas nécessaire de le faire en même temps que le remplacement du

---

toit. Les gouttières et les tuyaux de descente pluviale durent généralement 30 ans ou plus.

## Devrions-nous embaucher un gestionnaire de projet pour superviser les travaux sur l'enveloppe de notre bâtiment? Que ferait-il pour nous?

Les projets de construction nécessitent une supervision particulière, et un gestionnaire de projet qualifié veillera à ce que le projet soit réalisé à temps, dans les limites du budget et comme prévu.

Le gestionnaire de projet peut fournir la totalité ou une partie des services de consultation et d'administration des contrats suivants requis pour un projet complexe nécessitant des travaux sur l'enveloppe du bâtiment de votre coopérative.

En bref, les responsabilités d'un gestionnaire de projet comprennent l'administration du contrat et l'inspection de tous les travaux de réparation nécessaires à l'exécution complète du projet. Voici en détail en quoi consistent leurs responsabilités.

### ÉVALUATION DES COMPOSANTS DU BÂTIMENT QUI SONT EN MAUVAIS ÉTAT

Le gestionnaire de projet exécutera les tâches suivantes :

- effectuer un examen des dessins de construction, des documents et des rapports disponibles, comme l'évaluation de l'état du bâtiment et l'étude du fonds de réserve, afin de déterminer les caractéristiques des composants du bâtiment à remplacer;
- passer en revue les réparations et les remplacements déjà effectués en rapport avec le nouveau projet;
- effectuer une inspection visuelle des bâtiments et des lieux afin de déterminer les réparations ou les remplacements requis;

- déterminer tout autre défaut connexe au projet.

### PLAN DE RÉPARATION ET RAPPORT BUDGÉTAIRE

Le gestionnaire de projet exécutera les tâches suivantes :

- élaborer un plan de réparation et un rapport budgétaire pour les travaux de réparation prévus et potentiels;
- déterminer les réparations ou les remplacements nécessaires pour corriger les composants de l'enveloppe du bâtiment;
- déterminer toute réparation connexe dans les limites du budget d'immobilisations disponible, notamment tout élément relatif à la santé et à la sécurité.

Le gestionnaire de projet fournira un plan de réparation complet et un rapport budgétaire qui fait état des réparations ou des remplacements requis. Ce plan devra inclure les éléments suivants :

- Une présentation des conclusions, des recommandations et des coûts estimés du gestionnaire de projet;
- la liste des réparations par ordre d'importance;
- une indication des réparations qui peuvent être effectuées dans les limites du budget disponible.

### PRÉPARATION DES DOCUMENTS D'APPEL D'OFFRES ET DES DEVIS POUR LES TRAVAUX DE RÉPARATION

Le chef de projet utilisera le plan de réparations et le rapport budgétaire approuvés pour élaborer les devis et les documents d'appel d'offres pour le remplacement et les réparations selon le budget prévu pour le projet de votre coopérative.



---

## PROCESSUS D'APPEL D'OFFRES POUR LES TRAVAUX DE RÉPARATION, Y COMPRIS L'ANALYSE DES RÉSULTATS DES APPELS D'OFFRES ET LES RECOMMANDATIONS

Le gestionnaire de projet exécutera les tâches suivantes :

- la gestion du processus d'appel d'offres conjointement avec votre coopérative;
- l'invitation des entrepreneurs compétents à soumissionner pour effectuer les travaux de réparation;
- l'analyse des documents d'appel offres reçus;
- la présentation des résultats et des recommandations à votre coopérative;

Il va aussi aider votre coopérative à négocier et à signer le contrat avec l'entrepreneur retenu.

## ADMINISTRATION DU CONTRAT ET INSPECTION DES TRAVAUX DE RÉPARATION

Le gestionnaire de projet exécutera les tâches suivantes :

- l'administration des conditions du contrat entre l'entrepreneur et votre coopérative;
- l'examen et l'approbation du calendrier des travaux que l'entrepreneur général aura préparé et soumis;
- la tenue de réunions avant la construction et mise en place des permis, des assurances, des cautionnements, etc.;
- la visite des lieux tout au long du projet selon les étapes importantes du plan de réparation;
- la préparation des rapports de visite des lieux après chaque visite;

- la soumission des changements proposés à la coopérative afin d'obtenir son approbation avant d'autoriser les travaux;
- l'annonce des coûts à la coopérative avant de donner des directives à l'entrepreneur;
- la présidence de réunions de chantier deux fois par mois, la préparation des procès-verbaux et leur distribution à toutes les parties concernées;
- l'examen et l'approbation des dessins d'atelier, etc.;
- la vérification des travaux terminés et la remise des certificats ou des documents nécessaires pour faciliter le déblocage des fonds par le prêteur et les paiements que la coopérative doit verser à l'entrepreneur;
- l'achèvement du contrat avec l'entrepreneur en s'assurant que tous les documents sont en place et que toutes les lacunes ont été corrigées;
- les examens nécessaires concernant la garantie.

Les bâtiments et les biens de votre coopérative sont vos actifs les plus importants. Vous devez donc les protéger, ainsi que votre investissement, en embauchant un gestionnaire de projet et en incluant ce coût dans le budget de votre projet.

## Quel processus devons-nous suivre pour embaucher un gestionnaire de projet?

Tout d'abord, vous devrez élaborer une demande de propositions (DP) détaillée pour vous assurer d'obtenir des propositions concurrentielles de gestionnaires de projet. La DP doit comporter les éléments suivants :

- la description de la portée des travaux proposés et des coûts estimés connexes;
- un calendrier des travaux d'immobilisations que le gestionnaire de projet gèrera;



- un résumé des services que le gestionnaire de projet fournira.

L'Agence a élaboré un modèle de DP pour les services de gestion de projet que votre coopérative peut utiliser. Si votre coopérative a toujours un accord d'exploitation actif, vous pouvez demander à votre gestionnaire des relations de vous faire parvenir un exemplaire.

## **Notre coopérative d'habitation achève un plan d'immobilisations de deux ans fondé sur notre récent rapport d'EEB. Certains des coûts estimés dans l'EEB semblent peu élevés. Devrions-nous inclure d'autres coûts dans le plan?**

Les coûts de réparation ou de remplacement recommandés indiqués dans une EEB sont généralement des estimations du type D qui peuvent varier de plus ou moins 30%! Nous recommandons qu'une réserve pour éventualités de 20 % soit incluse à cette étape de la planification.

Assurez-vous de prévoir une réserve supplémentaire pour les frais de gestion de projet, qui peuvent varier de 5 à 15 %, en fonction de la portée et du coût du projet. Envisagez aussi de prévoir une réserve de 10 % dans le plan pour les services complets de gestion de projet si le coût estimé de votre projet est inférieur à 1 M\$. Au fur et à mesure que le coût estimé du projet augmente, le pourcentage des frais de gestion de projet devrait généralement diminuer, en fonction de la portée du projet.

N'oubliez pas d'inclure la taxe de vente provinciale dans votre budget.

## **Notre gestionnaire de projet est à mettre au point les documents d'appel d'offres pour notre projet d'enveloppe de bâtiment. Il recommande de demander des cautionnements aux entrepreneurs généraux à l'étape de l'appel d'offres. Quels sont les différents types de cautionnements et leurs avantages?**

Un cautionnement constitue une garantie juridique offerte par une compagnie d'assurance qui protège votre coopérative d'habitation si l'entrepreneur commet les actes suivants :

- manque à ses obligations à l'égard d'une soumission;
- manque à ses obligations à l'égard d'un contrat de travail;
- n'achève pas le projet dans les délais;
- ne livre pas la qualité qui avait été convenue.

Il existe trois principaux types de cautionnements.

### **LE CAUTIONNEMENT DE SOUMISSION**

Un cautionnement de soumission est le cautionnement le plus couramment utilisé à l'étape de l'appel d'offres. Il fournit à la coopérative d'habitation l'assurance que le soumissionnaire est qualifié pour effectuer les travaux, qu'il prend l'appel d'offres au sérieux et qu'il respectera ses engagements.

Un cautionnement de soumission garantit à la coopérative que le soumissionnaire honorera sa soumission et signera le contrat s'il est retenu. Si le soumissionnaire refuse d'honorer sa soumission, le cautionnement couvrira les coûts engagés par la coopérative du fait qu'elle doit attribuer le contrat au deuxième plus bas soumissionnaire. Les coûts peuvent également inclure une pénalité payée à la coopérative



---

d'habitation, laquelle correspond habituellement à 10 % du montant de la soumission.

### **LE CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION :**

Un cautionnement d'exécution garantit à la coopérative d'habitation que l'entrepreneur général exécutera le contrat conformément à ses conditions, y compris le prix et le calendrier des travaux. Si l'entrepreneur manque à ses obligations ou qu'il a fait l'objet d'un licenciement motivé, la coopérative d'habitation peut se servir du cautionnement pour faire achever le contrat. Un cautionnement d'exécution correspond généralement à 50 % du montant du contrat, mais il peut également équivaloir à la totalité du montant.

### **LE CAUTIONNEMENT DE PAIEMENT :**

Un cautionnement de paiement est aussi appelé cautionnement de paiement pour salaires et matériaux. Il garantit que l'entrepreneur paiera la totalité des biens et des services fournis pour le projet. Un sous-traitant ou un fournisseur qui a un contrat avec l'entrepreneur général présentera une réclamation contre le cautionnement s'il n'a pas été payé pour son travail ou ce qu'il a fourni. Ce cautionnement garantit que la coopérative n'aura pas à payer l'entrepreneur et interdira en outre toute réclamation contre la propriété (un privilège).

Les coopératives d'habitation demandent généralement un cautionnement de paiement pour salaires et matériaux correspondant à 50 % du montant du contrat, mais elles peuvent également demander une couverture complète.

## **Notre coopérative d'habitation a-t-elle besoin d'un relevé des substances désignées avant le début des travaux d'immobilisation?**

Un relevé des substances désignées (RSD) est une exigence légale lors de la rénovation ou de la démolition d'un bâtiment. Le RSD permet de

déterminer les substances désignées (telles que l'amiante) présentes, ainsi que leur emplacement et leur concentration au sein de votre coopérative d'habitation.

En Ontario, l'article 30 de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail* exige qu'un propriétaire détermine s'il y a présence de substances désignées dans l'immeuble et qu'il en fournisse la liste aux constructeurs éventuels avant que les contrats soient achevés ou que des travaux aient lieu. Des règlements similaires sont en vigueur dans d'autres provinces.



**CRÉÉ EN DÉCEMBRE 2023**

