

**Société
d'habitation**

Québec



Cadre de gestion des investissements publics en infrastructures 2022-2025

**Immeubles propriété de la SHQ et
des organismes subventionnés par la SHQ**

30 septembre 2021

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	3
INTRODUCTION	2
OBJET DU CADRE DE GESTION DES INVESTISSEMENTS PUBLICS EN INFRASTRUCTURES	2
PRÉSENTATION DU PARC D'INFRASTRUCTURES DE LA SHQ.....	3
PRÉSENTATION DES ORGANISMES GESTIONNAIRES DU PARC D'INFRASTRUCTURES	4
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA SHQ.....	6
DESCRIPTION DES PROCESSUS DE GESTION	6
INVENTAIRE ET INSPECTION DES INFRASTRUCTURES	6
DÉTERMINATION DES TRAVAUX À RÉALISER ET DES COÛTS ESTIMÉS	9
ÉTAT DES INFRASTRUCTURES.....	12
DÉFICIT DE MAINTIEN D'ACTIFS.....	14
VALEUR DE REMPLACEMENT	15
PLANIFICATION ET SUIVI DES INVESTISSEMENTS.....	17
RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES INTERVENANTS DANS LA PLANIFICATION ET LE SUIVI DES INVESTISSEMENTS	18
PLANIFICATION DES INVESTISSEMENTS	19
RÉALISATION DES TRAVAUX ET SUIVI	22
ANNEXE 1 : DÉFINITIONS ET COMPLÉMENTS D'INFORMATION	24
COMPLÉMENTS D'INFORMATION ET EXEMPLES RELATIFS À CERTAINES DÉFINITIONS.....	26
ANNEXE 2 : CONTEXTE LÉGAL ET NORMATIF DE LA SHQ.....	32
ANNEXE 3 : RÔLES ET RESPONSABILITÉS À L'INTÉRIEUR DE LA SHQ.....	34
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'HABITATION SOCIALE ET DU SOUTIEN OPÉRATIONNEL DES PROGRAMMES (DGHSSOP)	34
DIRECTION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE (DET).....	34
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS ET LES PARTENAIRES (DRCP)	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
VICE-PRÉSIDENT À L'ADMINISTRATION ET À LA PLANIFICATION (VPAP).....	34
DIRECTION DE LA VÉRIFICATION (DV)	35

Introduction

Objet du Cadre de gestion des investissements publics en infrastructures

Les cadres de gestion des investissements publics en infrastructures, introduits par la Loi sur les infrastructures publiques (RLRQ, chapitre I-8.3), visent à :

- favoriser de meilleures pratiques de gestion et de reddition de comptes;
- assurer une planification adéquate et une administration rigoureuse et transparente des investissements;
- mesurer l'effet des investissements réalisés par rapport à des objectifs de résultats;
- obtenir une vision à long terme des investissements.

Le présent cadre de gestion décrit les pratiques de gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour répertorier les besoins déterminant les investissements nécessaires au maintien des immeubles du parc de HLM propriété de la SHQ et des organismes subventionnés par la SHQ. Il est complémentaire au Plan québécois des infrastructures et au Plan annuel de gestion des investissements publics en infrastructures.

Plus particulièrement, le Cadre de gestion des investissements publics en infrastructures détaille les pratiques de gestion de la SHQ dans le contexte de gestion déléguée aux organismes partenaires qu'elle a mise en place. Ces pratiques permettent :

- de dresser l'inventaire des infrastructures;
- de connaître l'état du parc (inspections);
- de déterminer les travaux à effectuer;
- d'intervenir sur le parc pour répondre aux orientations gouvernementales;
- d'établir le déficit de maintien des actifs et la valeur de remplacement afin de cibler les travaux à privilégier;
- d'allouer les budgets de remplacement, d'amélioration et de modernisation (budgets RAM) aux organismes;
- de suivre la réalisation des investissements pour faire une reddition de comptes conséquente des objectifs de prise en charge du déficit de maintien d'actifs.

Le but de ce cadre est de donner une vision globale de l'approche prise par la SHQ pour s'assurer de remettre en état le parc de HLM, de maintenir sa qualité, et d'améliorer sa performance et sa fonctionnalité au profit de la clientèle actuelle et future.

Le [Guide des immeubles](#) de la SHQ détaille, à l'intention des organismes, les processus et les modalités d'application des trois premiers éléments abordés dans le Cadre de gestion, soit l'inventaire, l'inspection et la détermination des travaux à réaliser.

Les infrastructures visées sont le parc de logements sociaux québécois relevant du Programme de logement sans but lucratif, communément appelé « Programme HLM ». Les logements

abordables construits dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ne sont pas considérés dans le présent cadre de gestion.

Les investissements visés sont ceux faits par l'intermédiaire du budget RAM. Ce budget est financé conjointement par la SHQ et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu d'ententes convenues entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. Les fonds alloués par la SHQ s'inscrivent dans le Plan québécois des infrastructures. À cette structure financière s'ajoutent des participations municipales précisées aux conventions d'exploitation liées à chacun des ensembles immobiliers.

Présentation du parc d'infrastructures de la SHQ

La SHQ administre le Programme HLM, qui sert à loger des ménages à faible revenu, que ce soit des familles ou des personnes seules, âgées ou ayant des besoins particuliers. Il inclut quatre volets :

- **HLM public – régulier**
Immeubles propriété de la SHQ ou d'un office d'habitation, et gérés par un office d'habitation;
- **HLM public – Inuit**
Immeubles propriété de la SHQ ou de l'Office municipal d'habitation Kativik, et gérés par ce dernier. À cela s'ajoutent deux centres de santé (Inuulitsivik et Tulattavik);
- **HLM privé – régulier**
Immeubles de propriété privée gérés par des coopératives ou des organismes sans but lucratif (OSBL);
- **HLM privé – Autochtones hors réserve**
Immeubles qui sont la propriété d'Habitation Métis du Nord, à l'exception de trois immeubles qui appartiennent à la SHQ, et qui sont gérés par la Corporation Waskahegen.

Immeubles appartenant à la SHQ

Le parc d'immeubles appartenant à la SHQ représente environ la moitié du parc de HLM.

Au 1^{er} septembre 2020, il était composé de 3 774 immeubles, soit :

- 2 465 pour le volet public – régulier
- 1 306 pour le volet public – Inuit
- 3 pour le volet privé – Autochtones hors réserve

Cela représente un total de 45 258 logements à loyer modique.

Immeubles appartenant aux organismes subventionnés

Le parc d'immeubles appartenant aux organismes subventionnés par la SHQ était composé, au 1^{er} septembre 2020, de 3 816 immeubles, soit :

- 1 989 appartenant à des offices d'habitation pour le volet public – régulier
- 779 appartenant à l'Office municipal d'habitation Kativik pour le volet public – Inuit
- 1 048 appartenant à des coopératives, à des OSBL d'habitation et à des offices d'habitation pour le volet privé – régulier

Cela représente un total de 27 612 logements à loyer modique.

Aux fins d'assurer la qualité et la pérennité de l'ensemble du parc de HLM, la SHQ ne fait pas de distinction entre les ensembles immobiliers dont elle est propriétaire et ceux qui sont la propriété d'organismes subventionnés dans le cadre du Programme HLM.

La description globale du parc d'infrastructures incluant l'âge, l'état, le déficit de maintien d'actifs et la valeur de remplacement est disponible dans le Plan annuel de gestion des investissements publics en infrastructures.

Présentation des organismes gestionnaires du parc d'infrastructures

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme HLM, la SHQ s'assure du maintien en bon état du parc de logements sociaux québécois. La SHQ favorise une approche par laquelle elle accorde beaucoup d'autonomie aux organismes, dans un cadre de gestion axée sur les résultats et le risque.

Pour être en mesure de déléguer davantage de responsabilités aux organismes administrant les immeubles du parc de HLM, la SHQ a mis en place des centres de services. Ces derniers servent chacun un territoire regroupant plusieurs organismes. Par le regroupement territorial des compétences techniques de première ligne (bilan de santé des immeubles – voir plus bas la section Inventaire et inspection des infrastructures – et, selon les besoins, demande de budget RAM et réalisation des travaux), les centres de services soutiennent les organismes pour réaliser les projets en rapport avec le Plan québécois des infrastructures. La SHQ se concentre quant à elle sur l'encadrement, le soutien de deuxième ligne et le développement.

La SHQ, les organismes subventionnés et les centres de services travaillent de façon complémentaire afin de conserver les services publics près des citoyens, pour répondre le plus adéquatement possible à leurs besoins et à leurs réalités. Le processus établi implique que les différents acteurs doivent travailler en partenariat afin d'assurer une collaboration constante. Ainsi, les organismes peuvent se concentrer sur l'offre de services directs à leur clientèle.

La Société d'habitation du Québec

La SHQ est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation au Québec. Selon sa loi constitutive, elle a notamment la responsabilité :

- d'offrir des logements à loyer modique aux citoyens du Québec;

- de faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété;
- d'aviser le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec.

La SHQ concentre ses activités sur le développement ainsi que l'encadrement et le soutien de ses partenaires et veille à faire une reddition de comptes adéquate sur l'état du parc de HLM et sur les fonds investis.

Les centres de services

Les centres de services sont des unités opérationnelles sous la responsabilité d'offices d'habitation ou de fédérations qui offrent de l'assistance à d'autres offices d'habitation, à des coops ou à des OSBL d'habitation sur un territoire donné. Ils sont mandataires de la SHQ pour la réalisation, tous les cinq ans, des bilans de santé des immeubles et pour la préparation des demandes de budget RAM pour chacun des immeubles relevant des organismes sur leur territoire respectif. Les centres de services appuient également les organismes dans la réalisation des travaux RAM en conformité avec les règles édictées par la SHQ. Enfin, ils doivent maintenir à jour la banque de données pour tenir compte des travaux effectués.

Les centres de services sont financés par des honoraires versés par les organismes à même leur budget RAM et reconnus par la SHQ.

Les organismes subventionnés

Les organismes subventionnés par la SHQ sont responsables de la gestion des immeubles d'habitations à loyer modique dont ils sont propriétaires ou mandataires de la SHQ pour leur administration. Il revient aux organismes de définir les besoins et d'exercer une gestion adéquate en fonction du niveau de service recherché. Ils doivent, entre autres, veiller à l'entretien régulier des immeubles, à l'application du plan d'entretien préventif, à la réalisation des travaux RAM (appuyés par leur centre de services), ainsi qu'à la production et à la transmission à la SHQ, annuellement, des états financiers vérifiés faisant notamment état des dépenses RAM.

Bien que l'autonomie décisionnelle des organismes demeure, ceux-ci doivent obligatoirement avoir recours à leur centre de services respectif pour la préparation et la transmission des demandes de budget RAM ainsi que pour la réalisation des projets majeurs découlant des budgets alloués par la SHQ. Plus particulièrement, chaque organisme a la responsabilité de faire approuver sa demande annuelle de budget RAM par son conseil d'administration; de plus, avant de soumettre celle-ci à la SHQ, il doit s'assurer que la municipalité accepte d'assumer sa participation financière.

Les situations pour lesquelles les organismes doivent recourir aux centres de services sont détaillées dans le [Guides des immeubles – section 3 – Réalisation des travaux et suivi des projets](#).

Orientations et objectifs de la SHQ

La mission de la SHQ est de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Sa loi constitutive définit six mandats liés à cette mission.

La gestion du parc d'infrastructures relève du mandat de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique.

Le plan stratégique de la SHQ établit une orientation et un objectif concernant la gestion des infrastructures :

Orientation

- Innover dans notre approche d'affaires.

Objectif

- Assurer la performance des organismes dans la livraison des programmes de la Société.

L'[annexe 2](#) présente le cadre légal et normatif que la SHQ doit respecter.

Description des processus de gestion

Rappelons que dans le cadre de la mise en œuvre du Programme HLM, la SHQ favorise une approche accordant l'autonomie aux organismes, dans un cadre de gestion de risques et de gestion par résultats.

Inventaire et inspection des infrastructures

La SHQ a la responsabilité de s'assurer de la qualité de l'inventaire et de l'inspection des infrastructures, exercice appelé bilan de santé des immeubles. À cette fin, elle offre un soutien et de l'encadrement aux centres de services qui, eux, ont la responsabilité de voir à la réalisation du bilan de santé des immeubles pour les organismes. La SHQ en effectue subséquemment des contrôles qualité.

Le bilan de santé des immeubles est exigé par la SHQ pour tous les HLM. Il permet aux organismes de définir et d'évaluer la nature des travaux à réaliser pour préserver ou améliorer leurs immeubles. Il est la base de la planification des projets de rénovation. Ses données serviront, à l'étape de la planification des projets et des investissements, à déterminer la priorité des travaux à réaliser et les demandes de budget.

Le bilan de santé des immeubles est constitué de constats de désordre associés à chacun des composants des immeubles du parc de HLM. Il permet ainsi :

- de constituer une liste des constats de désordre précisant l'état du composant, la cause du désordre, l'impact sur les personnes ou l'immeuble, l'action correctrice, le délai et le coût de l'intervention pour remédier au problème;
- de cibler les priorités d'intervention afin de planifier et de répartir les projets de rénovation;
- de définir les besoins d'investissements pour les travaux et les demandes de budget RAM de la SHQ.

De plus, le bilan de santé des immeubles permet d'évaluer plusieurs indicateurs de gestion tels que l'indice de vétusté physique, duquel découle l'indice d'état, qui permet une classification des immeubles en fonction de leur condition générale.

Le [Guide des immeubles – section 1 – Bilan de santé des immeubles](#) décrit de façon détaillée ces processus et pratiques touchant à la méthodologie d'inspection : les outils à utiliser et la fréquence d'inspection et d'évaluation de l'état.

Méthodologie d'inventaire et d'inspection

Selon une méthodologie uniforme et structurée, l'inspection des bilans de santé des immeubles vise à recueillir un ensemble d'informations techniques sur l'état des composants afin de cibler ceux qui pourraient affecter la santé et la sécurité des personnes, l'intégrité de l'immeuble, le fonctionnement d'un autre composant ou la disponibilité d'un service.

Ce processus comporte 5 étapes :

1. Cueillette et vérification des renseignements
2. Inventaire des caractéristiques et des composants
3. Appréciation des composants
4. Rédaction d'un constat de désordre ou d'une recommandation
5. Mise à jour du bilan de santé des immeubles entre les inspections

Les étapes 1 et 2 servent à établir l'inventaire des caractéristiques du parc. Ces caractéristiques, telles que la superficie du stationnement, la superficie habitable et le nombre d'étages, servent au calcul de la valeur de remplacement (dénominateur dans le calcul de l'indice d'état). Elles permettent aussi l'identification des immeubles devant répondre à des obligations réglementaires liées, par exemple, à la gestion de l'amiante ou l'inspection des façades.

Une fois les composants inventoriés, l'inspecteur doit évaluer l'état de chacun d'eux pour les cinq années suivant le moment de l'inspection. L'inspection est principalement visuelle et permet de constituer une liste de constats de désordre nécessitant une intervention. Il se peut, toutefois, que l'inspecteur demande qu'une expertise soit réalisée lors d'une intervention complémentaire. Les composants majeurs doivent être évalués sur un horizon de 15 ans en utilisant leur durée de vie utile théorique. Tout composant qui présente un désordre à être corrigé et donc, requérant un budget RAM, doit faire l'objet d'un ou de plusieurs constats.

Au moment de l'inspection, le délai d'intervention pour chacun des composants doit être évalué individuellement. La gestion par projet, qui évalue l'opportunité de regrouper différents

constats de désordre dans le but d'optimiser les interventions, doit se faire au moment de la demande de budget RAM.

Évaluation des composants majeurs

Certains composants majeurs nécessitent que l'inspecteur évalue leur fin de vie utile théorique, et ce, même si aucun désordre n'est apparent ou prévisible dans les cinq prochaines années.

Les sept composants majeurs sont :

- Aires de stationnement et accès
- Aménagement de circulation piétonnière
- Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs
- Couverture
- Fenêtres
- Parements et murs extérieurs
- Portes extérieures

Inspection des logements

L'inspection systématique de tous les logements est exigée dans le bilan de santé d'un immeuble. Cependant, dans certains cas, la visite d'un nombre représentatif de logements peut être acceptable lorsque les renseignements obtenus proviennent d'une source sûre et compétente.

Outil applicatif BSI.NET

Le système BSI.NET permet une gestion intégrée des actifs du parc de HLM en temps réel.

L'ensemble des constats de désordre sont saisis et traités dans l'application BSI.NET afin de produire un rapport final du bilan de santé de l'immeuble. L'application permet aussi de produire des tableaux synthèses précisant, par exemple, la somme des constats pour un organisme ou l'indice de vétusté physique moyen de ses immeubles. Il est aussi possible d'extraire des données et de les traiter.

Les organismes et employés concernés à la SHQ ont accès en mode lecture aux rapports d'inspection inscrits dans l'application.

Fréquence d'inspection et d'évaluation de l'état

Chaque immeuble doit être inspecté tous les cinq ans. Le prochain cycle d'inspection couvrira du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2025. Il est demandé qu'un minimum de 15 % des inspections soit fait chaque année. La SHQ vérifie, lors des contrôles qualité, que la planification des centres de services respecte ce quota.

Les constats de désordre et les caractéristiques doivent être mis à jour entre deux inspections quinquennales :

- lorsque de nouveaux désordres ou modifications aux immeubles ou aux logements apparaissent à l'intérieur du cycle d'inspection des immeubles. Ceux-ci résultent souvent d'un signalement des locataires, d'activités d'entretien courant, d'activités d'entretien préventif, ou lors de travaux effectués pour résoudre un autre désordre;
- après l'exécution des travaux pour corriger le désordre décrit au constat.

Les constats corrigés ne disparaissent pas du rapport, mais leur statut change de « En cours » à « Complété ». Le suivi du statut des constats et de l'indice de vétusté physique permet aux organismes gestionnaires de constater l'évolution de l'état de leur parc immobilier à même l'application.

Mesures de contrôle de la qualité des données

La SHQ a la responsabilité de s'assurer de la qualité des bilans de santé des immeubles et de rendre compte des fonds investis dans le maintien du parc de HLM. C'est pourquoi la Direction de l'expertise technique de la SHQ forme chaque nouvel inspecteur d'un centre de services à la méthodologie d'inspection du bilan de santé des immeubles. Elle les soutient ensuite en leur attribuant un membre de l'équipe de soutien technique au sein de la direction. Finalement, elle effectue des contrôles qualité des inspections réalisées.

Les contrôles qualité des inspections s'effectuent par échantillonnage chaque année. La SHQ s'assure qu'au moins un bilan pour chaque nouvel inspecteur est contrôlé durant la première année. Ces contrôles permettent de s'assurer du respect de la méthodologie d'inspection et de l'avancement annuel des bilans de santé des immeubles. Les modalités des contrôles qualité et les règles d'échantillonnage sont décrites dans le *Guide des immeubles* – complément – [Protocole de suivi des interventions pour le maintien et l'amélioration du parc de HLM](#).

Formation des inspecteurs

Seul un inspecteur d'un centre de services ayant reçu la formation de la SHQ et de la COGIWEB, fournisseur de l'application BSI.NET, peut faire des inspections dans le cadre du bilan de santé des immeubles. Lors de cette formation, les inspecteurs apprennent à maîtriser la méthodologie d'inspection et à utiliser l'application BSI.NET pour la saisie et le traitement des données. De plus, la SHQ offre d'accompagner sur le terrain les inspecteurs dans l'une de leurs premières inspections et de commenter le rapport d'inspection avant sa production finale.

Détermination des travaux à réaliser et des coûts estimés

La détermination des travaux à réaliser et l'estimation des coûts se font en deux étapes. La première comprend l'inventaire et l'inspection des infrastructures, qui permettent de répertorier et de chiffrer les besoins dans les constats du bilan de santé des immeubles. La deuxième est la planification des projets de rénovation : à partir de l'ensemble des besoins répertoriés, les travaux à effectuer sont déterminés, puis les projets de rénovation sont définis et estimés par projet. La planification des projets de rénovation est préalable à la demande de budget RAM.

Rappelons que les constats de désordre du bilan de santé des immeubles sont basés sur des inspections visuelles. Un constat de désordre décrit l'état du composant, la cause du désordre, l'impact sur les personnes ou l'immeuble et, ce qui nous intéresse ici, l'intervention nécessaire et le coût de cette intervention.

Cependant, ce coût est limité au désordre relevé au constat, indépendamment des autres constats ou interventions connexes; il ne s'agit donc pas d'une description compréhensive des travaux ni d'un estimé complet.

La présente partie décrit l'estimation des coûts par constat ainsi que l'estimation des coûts par projet, encouragée par la SHQ auprès des organismes.

Estimation du coût d'intervention par constat

Le coût de l'intervention est le résultat de l'estimation que fait l'inspecteur des actions correctives nécessaires pour résoudre le désordre. L'inspecteur a trois méthodes possibles pour l'obtenir :

- utiliser les listes de coûts unitaires mises à sa disposition dans l'application BSI.NET, inscrire le coût unitaire du composant et la quantité requise;
- produire l'estimation du coût des matériaux et de la main-d'œuvre sur la base de son expérience;
- répéter le coût estimé lors d'une expertise technique produite par un professionnel ou un spécialiste (ou résultat de soumission) pour la résolution du même désordre.

Tous les coûts des travaux sont en dollars actuels et incluent les taxes et le profit de l'entrepreneur. Lorsque ces travaux requièrent l'expertise de professionnels, un montant est ajouté pour couvrir les honoraires professionnels.

Les coûts relatifs aux mesures de mitigation, aux contingences, à la mobilisation et démobilitation d'un entrepreneur ainsi que les autres coûts associés à la réalisation d'un projet ne sont pas inclus au coût d'une intervention dans les constats du BSI. Autrement dit, selon la méthodologie d'inspection, il est normal et inévitable que la somme des constats de désordre n'égale pas le coût d'un projet.

Estimation du coût des travaux d'un projet de rénovation

Le centre de services établit les priorités sur son territoire à partir du portrait de l'ensemble des interventions prévues sur son territoire par le biais des données d'inspection compilées au bilan de santé des immeubles. Il évalue donc l'opportunité de regrouper, de reporter ou de devancer certains travaux en tenant compte des principes directeurs, des critères de priorité de la SHQ et de son analyse des travaux à coordonner. C'est lors de cette étape que le conseiller technique du centre de services conçoit les projets de rénovation.

Un projet de rénovation sera constitué à la base de constats de désordre du bilan de santé des immeubles et d'autres interventions connexes en considérant par exemple les expertises additionnelles réalisées. Une fois le projet défini, un estimé compréhensif sera fait, souvent par des professionnels engagés pour la préparation de plans et devis. Tous les coûts associés à la

réalisation d'un projet sont alors pris en compte, incluant : les interventions connexes découlant de l'intervention principale, les provisions sur des éléments non inspectés visuellement, les exigences générales (incluant la gestion des déchets, les équipements tels qu'échafaudages et nacelles, les démolitions spéciales, les travaux de protection, la mobilisation et la démobilisation), les contingences ainsi que les frais d'administration, les profits et les taxes.

Outils pour déterminer les travaux à réaliser et estimer les coûts

Liste normalisée des travaux à réaliser

La SHQ met à la disposition des inspecteurs une liste des travaux les plus fréquemment rencontrés dans le parc de HLM ainsi que la durée de vie utile théorique des composants majeurs. Cette liste est disponible dans le complément « Système de classification et aide à la saisie » du [Guide des immeubles – section 1 – Bilan de santé des immeubles](#).

Liste normalisée des coûts estimés

La liste de coûts unitaires est disponible dans l'application BSI.NET. Elle est mise à jour périodiquement par la vérification ciblée de certains éléments choisis en fonction des commentaires, sollicités ou spontanés, des centres de services. La mise à jour des prix se base sur la compilation de différents bordereaux de prix de travaux réalisés récemment et de recherches auprès de fournisseurs.

Méthode d'indexation

Les coûts inscrits dans les constats de désordre et les coûts unitaires de la liste de coûts sont indexés annuellement selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels – Immeubles d'appartements de Statistique Canada pour la région métropolitaine de Montréal.

Majoration des coûts pour tenir compte des disparités régionales

Un facteur de pondération régional permet d'ajuster la liste de coûts pour tenir compte de leur variation dans différentes régions du Québec, résultant de l'éloignement ou d'autres conditions particulières du marché. Lorsque la liste de coûts est utilisée, ce facteur est calculé automatiquement par l'application BSI.NET en fonction du lieu géographique de l'immeuble. Lorsque le coût de l'intervention provient d'une estimation de l'inspecteur ou de professionnels, le facteur de pondération régional n'est pas appliqué. Les facteurs de pondération régionaux ont été produits par la Société québécoise des infrastructures en 2015, à partir de ses données internes; ils prennent en compte les coûts globaux des projets de construction qu'elle a réalisés dans les différentes régions du Québec. Ces facteurs sont également utilisés par le ministère de la Santé et des Services sociaux.

La liste des facteurs de pondération régionaux est disponible dans le [Guide des immeubles – section 2 Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles](#).

Module Projet de BSI.NET

Les centres de services utilisent le module Projet de l'application BSI.NET pour associer des constats et des interventions à un même projet, faire la gestion des différents documents contractuels et assurer le suivi budgétaire par ensemble immobilier et par poste comptable. L'utilisation de ce module permet également de conserver un historique des travaux réalisés au fil des ans. Tous les intervenants concernés par le projet (SHQ, organisme et centres de services) peuvent y consulter l'information nécessaire.

Le module Projet vise notamment à aider les centres de services dans la création et le suivi de projets liés aux constats des bilans de santé des immeubles. Son utilisation est encouragée par la SHQ. Il permettra, à terme :

- de lier plus étroitement les estimés des constats à l'estimation du projet de rénovation;
- d'uniformiser les informations associées à un projet;
- de faciliter le suivi des constats sur le terrain en les regroupant en projet;
- de bâtir une mémoire corporative des projets.

État des infrastructures

Le bilan de santé des immeubles permet d'évaluer plusieurs indicateurs de gestion, tels l'indice de vétusté physique et l'indice d'état des immeubles du parc de HLM.

La SHQ utilise ces indicateurs de gestion lors de la répartition annuelle des budgets RAM et de l'élaboration du Plan annuel de gestion des investissements en infrastructures publiques.

L'indice de vétusté physique est la somme des coûts estimés de tous les travaux devant être effectués sur un horizon de cinq ans (déficit d'entretien projeté), divisée par la valeur de remplacement de cet immeuble, exprimée sous forme d'un pourcentage. Il est à noter que le déficit d'entretien projeté ne comprend pas de travaux d'entretien régulier, mais inclut les travaux de maintien d'actifs régulier ainsi que ceux relatifs à la résorption du déficit de maintien d'actifs.

$\text{Indice de vétusté physique (IVP)} = \frac{\text{Déficit d'entretien projeté (DEP)}}{\text{Valeur de remplacement (VR)}} \times 100$
--

L'indice d'état gouvernemental est une échelle de A à E développée par le Secrétariat du Conseil du trésor permettant de présenter, sur une base unique et comparable, l'état physique des infrastructures publiques de tous les ministères et organismes.

La table de concordance permet de traduire l'état d'une infrastructure exprimé par un indice de vétusté physique en un indice d'état gouvernemental :

Type ou catégorie d'infrastructure	Méthode d'évaluation de la SHQ	Table de concordance	
		Indice de vétusté physique correspondant pour les immeubles	Indice d'état gouvernemental
Immeubles	Indice de vétusté physique	0 à 5 %	A
		5,1 à 10 %	B
		10,1 à 15 %	C
		Seuil de vétusté	Seuil d'état
		Entre 15,1 et 30 % OU De 5,1 à 15 % et l'infrastructure présente une ou des composants spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs importants et urgents.	D
		30,1 % et plus OU De 15,1 à 30 % et l'infrastructure présente une ou des composants spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs très importants et urgents.	E

Le calcul de l'indice de vétusté physique détaillé et la table de concordance se trouvent dans le [Guide des immeubles – section 2 Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles](#).

Établissement du déficit d'entretien projeté

Le déficit d'entretien projeté correspond à la majeure partie des interventions à faire sur un immeuble pour le maintien des actifs. Il est la somme des coûts estimés de tous les travaux devant être réalisés sur un horizon de cinq ans pour assurer son maintien et sa fonctionnalité. Ce déficit correspond, en pratique, à la somme des coûts liés aux constats de désordre suivants :

- tout constat ayant un délai d'intervention égal ou inférieur à la date en cours, en ajoutant les constats des cinq années futures;
- tout constat ayant un statut en cours (non complété);
- tout constat n'ayant pas le code d'intervention « Recommandation à l'organisme »¹.

Seuil de vétusté

Un seuil de vétusté est fixé pour chaque catégorie d'infrastructure. Ce seuil correspond à l'état physique minimal acceptable d'une infrastructure, qui permet de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles elle est destinée et d'assurer la santé et la sécurité des personnes. Ce seuil représente le point de démarcation entre une infrastructure dont l'état physique est jugé satisfaisant et une dont l'état physique est jugé non satisfaisant.

Pour les immeubles de la SHQ, le seuil de vétusté est fixé à 15 %. Lorsqu'une infrastructure le dépasse, la portion du déficit d'entretien projeté au-delà de ce seuil est comptabilisée comme du déficit de maintien d'actifs.

Objectifs quant à l'état des infrastructures

- D'ici le 31 mars 2024, avoir résorbé 59,8 millions de dollars du déficit de maintien d'actifs actuel des 249,4 millions répertoriés au Plan annuel de gestion des investissements publics en infrastructures 2021-2022.
- D'ici le 31 mars 2025, que 80 % du parc immobilier HLM public soit en bon état selon l'indice d'état gouvernemental (A, B ou C).

Déficit de maintien d'actifs

Calcul et extrapolation

Le maintien d'actifs et le déficit de maintien d'actifs

Le maintien d'actifs d'un immeuble correspond au maintien en état de celui-ci afin d'assurer la sécurité des personnes, de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles il est destiné, de réduire la probabilité de défaillance ou de contrer sa vétusté physique.

Les travaux de maintien d'actifs sont ceux effectués sur tous les immeubles dont l'indice d'état est A, B ou C, ou sur la portion du déficit d'entretien projeté qui équivaut aux premiers 15 % de la valeur de remplacement des immeubles dont l'indice d'état est D ou E.

Le déficit de maintien d'actifs correspond quant à lui à la portion de travaux qui fait passer l'immeuble « D » ou « E » sous le seuil de vétusté. Il s'agit de la portion du déficit d'entretien projeté supérieure à 15 % de la valeur de remplacement des immeubles.

¹ Recommandation faite à l'organisme par le conseiller-inspecteur indiquant des mesures à apporter pour assurer un bon entretien des composants. Une recommandation devrait mener à une intervention mineure, peu coûteuse et pouvant être faite à même le budget Administration, conciergerie et entretien (ACE) de l'organisme.

De plus, pour les immeubles dont l'indice de vétusté physique se situe entre 5,1 % et 15 % et qui présentent une ou des composants spécifiques problématiques qui causent un risque particulier nécessitant des travaux de maintien d'actifs très importants et urgents, le déficit de maintien d'actifs correspond au coût des travaux requis pour résoudre le problème.

Extrapolation du déficit de maintien d'actifs et de l'indice d'état

La SHQ prévoit une inspection quinquennale de tous les immeubles. Néanmoins, le taux d'inspection des immeubles au 1^{er} septembre 2020 était de 96,3 % (7 311 immeubles sur 7 590). Le déficit de maintien d'actifs a été extrapolé pour couvrir l'ensemble du parc en proportion du nombre de logements des immeubles inspectés sur le nombre total de logements. Les indices d'état des immeubles non inspectés, quant à eux, sont pondérés en proportion de la valeur de remplacement des immeubles.

Valeur de remplacement

La valeur de remplacement est appelée valeur actuelle de remplacement à la SHQ. Le calcul de la valeur de remplacement est détaillé dans le [Guide des immeubles – section 2 Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles](#).

La valeur de remplacement d'un immeuble correspond à son coût total de reconstruction à l'identique. Ce coût exclut l'acquisition du terrain, mais inclut :

- les honoraires professionnels;
- le coût de l'aménagement du site et de ses abords;
- les contingences de construction (5 %);
- les frais de sous-traitants;
- les coûts liés à l'administration et au profit de l'entrepreneur général (15 %);
- les taxes applicables.

De plus, la valeur de remplacement tient compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un immeuble, par le facteur de pondération régional, ou au caractère patrimonial d'un immeuble, par le facteur de pondération patrimonial.

La valeur de remplacement entre dans le calcul de l'indice de vétusté physique, qui est considéré dans la répartition territoriale du budget RAM lors de la planification budgétaire de la SHQ. Elle permet aussi de prioriser des projets lors de l'attribution des budgets pour les projets spéciaux. Elle est également utilisée pour définir le prix maximal par logement. Cet indicateur est utilisé, de concert avec la SCHL, pour évaluer la pertinence de rénovations majeures par rapport à la reconstruction en mesurant l'ampleur des investissements en proportion de la valeur de remplacement de l'immeuble. Celle-ci est aussi bien sûr un outil essentiel dans la reddition de comptes que fait la SHQ.

Gestion des taxes dans le calcul de la valeur de remplacement

La valeur de remplacement calculée à la SHQ inclut l'ensemble des taxes. Les lignes directrices du Secrétariat du Conseil du trésor voudraient que la valeur de remplacement inclue les taxes

nettes de ristournes. Cependant, étant donné que le réseau de partenaires dans la gestion du parc de logements sociaux est varié, les ristournes de taxes sont, elles aussi, variables. Elles varient selon la désignation de l'organisme auprès de Revenu Québec (office d'habitation, coopérative, OSBL ou OSBL de bienfaisance) et selon ses activités (rénovation ou construction, par exemple). Les ristournes de taxes varient donc de nulles à 50 % de la TPS et de la TVQ ou à 100 % de la TPS et 50 % de la TVQ. La SHQ n'a pas accès sous un format exploitable au statut de ristourne des organismes. De plus, les organismes incluent souvent dans leurs demandes budgétaires l'ensemble des taxes puisqu'ils n'ont pas les liquidités pour les assumer en attendant de recevoir les ristournes.

Méthode de calcul

L'établissement de la valeur de remplacement dans le parc de HLM est basé sur une combinaison d'estimations faites à partir de plans d'immeubles et de coûts de construction de projets plus récents.

Afin de tenir compte des différentes typologies d'immeuble existant dans le parc de HLM, quatre typologies sont définies automatiquement dans l'application BSI.NET en fonction des caractéristiques des immeubles (nombre de logements par bâtiment, nombre d'étages, clientèle). À chaque typologie correspond une valeur de remplacement (VR) en dollars par mètre carré. Un premier montant, la VR_{immeuble} , est établi en fonction de la superficie totale brute de l'immeuble (superficie habitable et aires communes) et de sa typologie. Sont ensuite additionnés des montants spécifiques associés à l'immeuble :

- Équipements de l'immeuble, tels les ascenseurs et le réseau de gicleurs ($VR_{\text{équipements}}$);
- Stationnements intérieurs ($VR_{\text{stationnement intérieur}}$);
- Aménagements du site, tels que les stationnements extérieurs, le gazonnement et les branchements aux réseaux électrique et sanitaire et à l'aqueduc (VR_{site}).

$$VR = \{ [VR_{\text{immeuble}} + VR_{\text{équipements}} + VR_{\text{stationnement intérieur}}] \times FP + VR_{\text{site}} \} \times FR$$

où : FP = facteur de pondération patrimonial et FR = facteur de pondération régional

Méthode d'indexation

La valeur de remplacement, comme les coûts inscrits dans les constats de désordre et les coûts unitaires de la liste de coûts, est indexée annuellement selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels – Immeubles d'appartements de Statistique Canada pour la région métropolitaine de Montréal.

Majoration des coûts pour tenir compte des disparités régionales

Comme pour les coûts unitaires de la liste de coûts, un facteur de pondération régional permet d'ajuster la valeur de remplacement pour tenir compte de la variation de ceux-ci entre les différentes régions du Québec résultant de l'éloignement ou d'autres conditions particulières. Ce facteur est ajouté automatiquement à l'application BSI.NET en fonction du lieu géographique de l'immeuble.

La liste des facteurs de pondération régionaux est disponible dans le [Guide des immeubles – section 2 Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles](#).

Conservation des données

Les données historiques relatives à l'état des immeubles et à leur déficit de maintien d'actifs sont conservées pour l'ensemble du cycle de vie de l'immeuble dans un répertoire sur un serveur de la SHQ. Les données de ce serveur sont sauvegardées hebdomadairement.

Planification et suivi des investissements

La stratégie d'investissement pour le maintien du parc d'immeubles s'appuie sur une connaissance de l'état de ses infrastructures et des besoins d'investissements pour assurer la santé et la sécurité des occupants et la pérennité des immeubles. Ainsi, la SHQ privilégie les interventions prioritaires identifiées aux bilans de santé des immeubles, notamment celles qui permettent de corriger les problèmes pouvant affecter la santé ou la sécurité des occupants ainsi que celles associées aux problèmes d'intégrité structurale de l'immeuble. Parallèlement, la SHQ mise sur la réalisation de travaux préventifs pour prolonger la durée de vie des infrastructures.

La SHQ procède à une répartition du budget total disponible entre les différents volets du Programme HLM en tenant compte, notamment, des priorités identifiées aux bilans de santé des immeubles. Ainsi, la SHQ alloue une enveloppe budgétaire de base aux organismes afin d'assurer le maintien d'actifs de leurs immeubles. À cette enveloppe, et en fonction des besoins de maintien d'actifs identifiés lors des inspections et répertoriés dans les bilans de santé des immeubles, des sommes supplémentaires sont allouées.

Par ailleurs, la SHQ réserve une part de l'enveloppe budgétaire globale de RAM pour des projets spéciaux. Le budget consacré aux projets spéciaux est le principal moyen pour prendre en charge les déficits de maintien d'actifs les plus importants du parc de HLM.

Les organismes soumettent leurs demandes de budget RAM, qui sont approuvées par organisme et par ensemble immobilier, en précisant les budgets requis pour chacune des interventions retenues.

Les budgets RAM couvrent les activités liées au maintien d'actifs et à la résorption du déficit de maintien d'actifs.

Rôles et responsabilités des intervenants dans la planification et le suivi des investissements

Société d'habitation du Québec

La SHQ élabore les règles de répartition et d'allocation budgétaires et approuve les budgets alloués à chaque organisme. De plus, elle met en place une approche par laquelle elle accorde beaucoup d'autonomie à ses partenaires, dans un cadre de gestion du risque et de gestion par résultats. Cette approche lui confère principalement un rôle d'encadrement, de soutien et de contrôle qualité. Elle s'appuie sur les centres de services pour le soutien de première ligne aux organismes. La SHQ accompagne à la demande les centres de services, soit par les équipes de l'expertise technique pour le soutien technique, surtout pour la planification et le suivi des travaux et des projets spéciaux, soit par les conseillers en gestion pour ce qui a trait à la gestion du parc, incluant la préparation des demandes de budget RAM.

Organisme

Chaque organisme a la responsabilité de faire approuver sa demande annuelle de budget RAM par son conseil d'administration. Bien que son autonomie décisionnelle demeure, il doit avoir recours à son centre de services pour la préparation et la transmission des demandes de budget RAM.

De plus, avant de soumettre sa demande de budget RAM à la SHQ, un organisme doit s'assurer que la municipalité accepte d'assumer sa participation financière.

Centre de services

Le centre de services soutient les organismes de son territoire dans la planification des projets et la préparation de la demande de budget RAM. Il prépare cette dernière en respectant le contenu et la forme déterminés par la SHQ; il tient compte des critères de priorité établis par la SHQ pour conseiller l'organisme.

Le centre de services a notamment comme mandat de favoriser la coordination territoriale des interventions pour en augmenter l'efficacité (par exemple : regroupement en un seul projet de travaux ou d'expertises similaires prévus par différents organismes, report ou avancement de certains travaux pour profiter d'économies d'échelle ou pour tenir compte de la disponibilité des entrepreneurs, etc.). Il peut en ce sens faire des propositions aux organismes concernés.

Le centre de services soumet, pour approbation par l'organisme, la demande de budget RAM et les demandes de projets spéciaux qu'il a préparées. Par la suite, il transmet les demandes à la SHQ. Il assure la gestion de la majorité des projets de rénovation issus des budgets de l'enveloppe RAM.

Directions de l'habitation sociale

Les directions de l'habitation sociale sont :

- la Direction de l'habitation sociale – Est et Nord du Québec
- la Direction de l'habitation sociale – Ouest et Sud du Québec

Par l'entremise de leurs équipes respectives de conseillers en gestion, elles fournissent les conseils et le soutien nécessaires à la gestion des immeubles d'habitations à loyer modique, à la formation du personnel des organismes et à l'application des programmes d'aide au logement social. Elles soutiennent les centres de services dans la résolution de cas complexes.

De plus, elles mettent en œuvre les interventions nécessaires dans les dossiers d'organismes problématiques.

Elles s'assurent :

- du respect des normes et des directives gouvernementales en matière de gestion des immeubles et des programmes d'aide au logement social;
- du respect des lignes directrices de la SHQ en matière administrative;
- de la cohérence entre les demandes de budget RAM de l'organisme et les travaux effectués;
- du respect des règles et des priorités de la SHQ dans les demandes de budget RAM présentées;
- du suivi de l'avancement des travaux et de la mise à jour des budgets des organismes au besoin.

Planification des investissements

La SHQ établit ses prévisions budgétaires sur un horizon de 10 ans dans le cadre du Plan québécois des infrastructures. Le modèle de prévision budgétaire répartit les budgets par volets de programme. La SHQ établit ses prévisions et sa répartition en considérant notamment :

- l'historique des investissements;
- les investissements de la SCHL dans les immeubles sous entente de financement conjoint;
- un montant réservé au parc financé unilatéralement par le gouvernement du Québec;
- le niveau de RAM non capitalisable disponible pour l'ensemble des volets;
- l'état du parc de logement.

La confirmation des investissements de la SCHL vient appuyer les prévisions budgétaires faites par la SHQ. À cet effet, pour le parc sous entente de financement conjoint avec la SCHL, la SHQ produit tous les cinq ans, en s'appuyant sur l'état du parc, un bilan des travaux réalisés et une analyse des besoins pour les cinq prochaines années. Cette étude permet à la SCHL de reconnaître les besoins estimés par la SHQ et de prévoir les investissements pour les cinq années à venir. De plus, cette reconnaissance des besoins par la SCHL permet à la SHQ de

faire, par l'intermédiaire de son modèle de prévisions budgétaires, ses « représentations » au Secrétariat du Conseil du trésor afin de définir la contribution du gouvernement provincial aux travaux RAM des prochaines années. Pour les années excédant le cycle quinquennal visé par l'analyse, le modèle de prévision budgétaire sur 10 ans considère un budget de base, également convenu avec la SCHL, de près de 200 M\$.

En plus du parc financé conjointement, le Québec est responsable d'un parc financé unilatéralement constitué d'une partie du parc de HLM construit au Nunavik et du parc de HLM dont les ententes sont échues. En effet, depuis 2014, les ententes de financement conjoint ont commencé à prendre fin, augmentant chaque année le parc financé unilatéralement, ce qui oblige la SHQ à inclure une enveloppe de budget RAM financée entièrement par le gouvernement provincial dans ses prévisions budgétaires.

Par ailleurs, le niveau de RAM non capitalisable disponible influence les prévisions budgétaires. En effet, une partie du budget RAM est comptabilisée comme non capitalisable (RAM-Dépenses) et une autre est capitalisable et amortie sur 20 ans (RAM-Capitalisé). Actuellement, un taux de capitalisation annuel d'environ 65 % est prévu pour l'ensemble du budget RAM. Cette prévision est utilisée afin de respecter le montant maximal de dépenses disponible.

Soulignons que seuls les volets publics du Programme HLM permettent la capitalisation d'une partie du budget. Par conséquent, le non-respect du taux établi pour les volets concernés peut entraîner pour la SHQ un manque de fonds pour couvrir tout le budget RAM engagé. En fait, le respect de la capitalisation et de l'enveloppe RAM-Dépenses peut influencer la répartition du budget entre les volets public et privé de même qu'entre les types de travaux autorisés.

Allocation des budgets aux organismes

L'allocation du budget RAM pour une année donnée s'effectue en deux temps :

- À l'automne de l'année précédente, un budget initial est octroyé. Une enveloppe budgétaire touche les immeubles financés conjointement et une autre, ceux financés unilatéralement. Cette allocation est composée de RAM régulier et de RAM projets spéciaux.
- Au printemps de l'année courante, pour les immeubles financés conjointement et à la suite d'une confirmation de la SCHL de sa contribution au RAM pour l'année courante, une seconde attribution est confirmée aux organismes. Cette nouvelle attribution est octroyée principalement en RAM régulier.

À partir de la répartition du budget par volets de programme, des scénarios d'allocation sont élaborés. Pour les volets public et privé réguliers, une première enveloppe est réservée pour la réalisation de projets spéciaux regroupant des travaux d'envergure touchant principalement les immeubles les plus vétustes. Cette portion nécessite une autorisation préalable de la SHQ dans le cadre du processus de sélection des projets spéciaux (voir plus bas la section Allocation de l'enveloppe pour les projets spéciaux). L'autre portion de l'enveloppe est répartie par territoires de centres de services au prorata du nombre de logements et selon le type de logements.

À l'intérieur d'un territoire, ces sommes sont octroyées par le centre de services aux organismes en fonction de leurs besoins et de leur planification de travaux sur une base annuelle. Cette

portion permet principalement la réalisation de travaux de maintien d'actifs. En 2020, l'enveloppe RAM territoriale constituait 45 % du budget RAM total et l'enveloppe RAM projets spéciaux, 55 %. Les pourcentages sont appelés à changer dans le temps selon l'évolution des besoins tels qu'ils apparaissent au bilan de santé des immeubles et selon les demandes des années précédentes. Pour les volets public – Inuit et privé – Autochtones hors réserve, comme il n'y a qu'un seul organisme par volet, le budget RAM n'est pas séparé en enveloppes territoriale et projets spéciaux.

En vertu du principe de délégation et d'autonomie des partenaires de la SHQ, les centres de services ont une grande autonomie dans la planification des projets sur leur territoire puisqu'ils sont les mieux outillés pour connaître les besoins sur le terrain. Cette planification est toutefois encadrée par les principes directeurs d'élaboration de demande de budget RAM et les paramètres budgétaires, établis par la SHQ et présentés dans le [Guide de gestion du logement social](#).

Le budget octroyé annuellement aux organismes vise des travaux qui doivent être terminés au 31 décembre de l'année en cours. Ce budget n'est pas transférable d'une année à l'autre. Si des travaux prévus doivent être reportés à une autre année, une révision budgétaire doit être effectuée à la baisse et une nouvelle approbation est requise pour l'année suivante.

Planification des investissements par les centres de services

La SHQ établit dans le [Guide des immeubles, section 2 – Plan pluriannuel d'intervention – Demande de budget RAM](#) les principes directeurs pour la planification et la priorisation des interventions par les organismes. Les centres de services et les organismes du logement social doivent connaître et respecter les exigences présentées dans ce document lors de la préparation de leur demande de budget RAM. Les étapes du processus sont les suivantes :

1. La SHQ informe les centres de services des montants des enveloppes territoriales; les centres de services doivent faire leur planification en fonction de leur enveloppe.
2. Le conseiller technique du centre de services vérifie les travaux réalisés dans le courant de l'année et ceux en cours de réalisation et met à jour les constats du bilan de santé des immeubles associés aux projets de rénovation.
3. À partir des bilans de santé des immeubles, le centre de services établit les priorités sur son territoire dans une perspective de gestion de projet (voir plus haut la section Détermination des travaux à réaliser et des coûts estimés).
4. Les montants soumis par le centre de services doivent être appuyés par des constats de désordre. Les écarts importants entre les coûts inscrits au bilan de santé des immeubles et les montants soumis doivent être justifiés par écrit.
5. La SHQ approuve les demandes en fonction des critères de priorité et des fonds disponibles. Elle indique à ce moment les interventions qu'elle suspend ou celles pour lesquelles certaines conditions devront être respectées. Aucun organisme ne peut engager des fonds provenant de l'enveloppe RAM avant d'avoir obtenu l'autorisation ou la confirmation de la SHQ.

La SHQ consulte au besoin le bilan de santé des immeubles pour vérifier les constats de désordre liés aux ensembles immobiliers faisant l'objet de demandes de budget RAM.

La SHQ vérifie que les demandes budgétaires, prises dans leur ensemble, respectent les règles reliées à l'établissement des enveloppes budgétaires ainsi que les règles de capitalisation.

6. Le budget RAM, une fois autorisé, est versé ponctuellement dans l'année. Des révisions budgétaires à la demande de l'organisme sont possibles en cours d'année.

Allocation de l'enveloppe pour les projets spéciaux

La distribution de l'enveloppe RAM projets spéciaux cible les immeubles les plus vétustes, peu importe le territoire. Les projets spéciaux sont préparés par les centres de services et soumis à une analyse technique et administrative par un comité de sélection constitué de la Direction de l'expertise technique et des directions de l'habitation sociale. Les critères de sélection des projets sont principalement les suivants :

- l'urgence de l'intervention;
- l'indice de vétusté physique des immeubles ou des composants;
- la pertinence de l'intervention;
- la date de fin de l'entente de financement conjoint provincial-fédéral.

Le processus de préparation d'une demande et d'approbation par la SHQ est détaillé dans le [Guide des immeubles, section 2 – Supplément 2 – Guide pour la présentation d'un projet spécial](#).

Réalisation des travaux et suivi

Suivi du plan d'investissement

Au cours de l'année budgétaire visée par le plan d'investissement, les organismes ont la responsabilité de réaliser les travaux correspondant aux budgets approuvés. Ils mandatent, dans la grande majorité des cas, les centres de services pour assurer la gestion des projets. Si les coûts réels s'avèrent plus élevés que prévu, l'organisme devra en aviser la SHQ pour obtenir une nouvelle autorisation.

La SHQ pourrait accorder des fonds supplémentaires en cours d'année si le degré de priorité des interventions le requiert et que les fonds sont disponibles. Si la SHQ n'a pas de budget additionnel, l'organisme devra compenser en reportant des interventions autorisées à des années subséquentes. L'organisme devra faire autoriser ce report et intégrer les interventions à sa prochaine demande budgétaire. Si des projets dépassent les budgets prévus ou doivent être reportés ou annulés, les organismes doivent en informer la SHQ afin que les sommes inutilisées puissent être réaffectées.

En parallèle du suivi fait par les centres de services, la SHQ suit périodiquement les engagements budgétaires des organismes pour s'assurer que les sommes respectent les règles budgétaires et les cibles de capitalisation s'appliquant au budget RAM global. Les suivis

effectués par la SHQ consistent à veiller au respect du budget de l'organisme. Ils consistent également à suivre les engagements et les travaux réalisés pour les projets spéciaux.

Reddition de comptes

La SHQ rend des comptes au Secrétariat du Conseil du trésor par le Plan annuel de gestion des investissements publics en infrastructures. En décembre de chaque année, elle présente au Secrétariat du Conseil du trésor l'utilisation des sommes allouées et, à partir des informations consignées au bilan de santé des immeubles et du plan d'investissement, l'effet de ces investissements sur l'état du parc de HLM.

La SHQ rend des comptes à la SCHL pour les immeubles qui font l'objet d'ententes de financement conjoint. Il est prévu, dans le cadre de ces ententes, qu'un processus de vérification diligente encadre le financement de tous les travaux RAM. Des seuils de vérification sont établis lorsque des travaux majeurs sont prévus. 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.

L'exercice de vérification doit permettre de s'assurer du respect des trois critères suivants :

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

Annexe 1 : Définitions et compléments d'information

Terme ou expression	Définition
Actif	Objet qui a une valeur potentielle ou réelle pour une organisation. Pour les besoins du cadre de gestion, un actif est synonyme d'infrastructure.
Ajout	Travaux consistant à acquérir ou à construire une nouvelle infrastructure.
Amélioration	Travaux qui ont pour but d'accroître le potentiel de service d'une infrastructure existante.
Bâtiment	Logement ou groupe de logements, pouvant comprendre d'autres locaux, dont le périmètre délimité par les murs extérieurs et les murs mitoyens est une ligne brisée, continue et fermée.
Composant	Partie d'une infrastructure.
Constat de désordre (ou constat)	Description d'un problème relevé par l'inspecteur quant à l'état de composants qui pourrait affecter la santé et la sécurité des personnes, l'intégrité de l'immeuble, le fonctionnement d'un composant ou la disponibilité d'un service.
Démolition	Démantèlement complet ou partiel d'un immeuble ou d'un ouvrage de génie civil.
Défectuosité	État qui compromet ou empêche la poursuite de l'exploitation d'un actif.
Déficit de maintien d'actifs	Travaux qui visent à rétablir l'état physique d'un actif afin d'assurer la santé et la sécurité des personnes, de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles il est destiné, de réduire la probabilité de défaillance ou de contrer sa vétusté physique.
Déficit de maintien d'actifs résiduel	Valeur du déficit de maintien d'actifs préalablement évalué, réduit du coût estimé (majoré) des travaux réalisés. DDMA résiduel = DMA évalué – Coûts estimés (majorés) des travaux admissibles réalisés.

Terme ou expression	Définition
Disposition	Aliénation d'un immeuble, d'un ouvrage de génie civil ou d'un équipement par le biais d'une vente, d'une cession ou d'une mise au rebut.
Durée de vie utile	Période de temps durant laquelle une infrastructure ou un composant devraient répondre adéquatement aux fonctions auxquelles ils sont destinés.
Ensemble immobilier	Immeuble ou ensemble d'immeubles qui faisait l'objet d'un même projet au moment de la planification, de la mise en œuvre ou de l'acquisition.
Entretien	Travaux de faible envergure permettant la poursuite de l'exploitation d'un actif. Ces travaux ne sont normalement pas réalisés dans le cadre d'un projet.
Équipement	Matériel qui contribue à fournir des services à des usagers.
État	Condition physique dans laquelle se trouve une infrastructure ou un composant.
Immeuble	Bâtiment ou terrain, y compris les aménagements existants du terrain.
Indice d'état	Lettre, nombre ou qualificatif qui caractérisent l'état physique d'une infrastructure ou d'un composant.
Indice de vétusté	Nombre exprimé en pourcentage qui caractérise l'état physique d'une infrastructure.
Infrastructure	Immeuble, équipement ou ouvrage de génie civil qui contribue à fournir des services à des usagers.
Maintien d'actifs	Travaux qui visent à maintenir ou à rétablir l'état physique d'un actif afin d'assurer la santé et la sécurité des personnes, de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles il est destiné, de réduire la probabilité de défaillance ou de contrer sa vétusté physique.
Maintien d'actifs régulier	Travaux qui visent à maintenir l'état physique d'un actif afin d'assurer la santé et la sécurité des personnes, de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles il est destiné, de réduire la probabilité de défaillance ou de contrer sa vétusté physique.

Terme ou expression	Définition
Remplacement	Travaux qui consistent à remplacer une infrastructure de manière à assurer la continuité de la prestation des services (normalement, à la fin de la vie utile).
Ressource informationnelle	Ressource affectée à la gestion, à l'acquisition, au développement, à l'entretien, à l'exploitation, à l'accès, à la protection, à la conservation et à la destruction des éléments d'information, laquelle est utilisée par un organisme public dans le cadre de ses activités de traitement de l'information.
Seuil d'état ou seuil de vétusté	Point de démarcation entre une infrastructure dont l'état physique est jugé satisfaisant d'une autre dont l'état physique est jugé non satisfaisant.
Valeur de remplacement (ou valeur actuelle de remplacement)	Somme des investissements requis pour construire ou acquérir une infrastructure de mêmes dimension et utilité, possédant des caractéristiques techniques équivalentes, selon les techniques de construction, les codes et les matériaux ou les spécifications techniques en vigueur au moment de l'estimation.

Compléments d'information et exemples relatifs à certaines définitions

Actif

Le terme « actif » est utilisé dans la norme ISO 55000 – Gestion d'actifs – Aperçu général, principes et terminologie.

Immeuble

L'aménagement du terrain comprend les arrangements et les constructions réalisées pour utiliser le terrain à une fin déterminée. Exemples d'aménagements :

- Trottoirs, système d'éclairage, aires de stationnement;
- Espaces paysagers;
- Captation de l'eau de pluie;
- Remblais.

Équipement

L'équipement est indépendant ou il est rattaché à une autre infrastructure.

- Exemples d'équipements indépendants : automobiles, autobus, wagons, navires, avions, etc.
- Exemples d'équipements rattachés à une autre infrastructure : matériel médical, mobilier, équipements d'une salle de spectacle.

Certains systèmes faisant partie intégrante d'une infrastructure ne sont pas considérés comme de l'équipement; par exemple : équipements d'une salle de mécanique, systèmes de chauffage, ventilation climatisation (CVCA), systèmes de protection incendie, ascenseurs, etc. Ces systèmes sont considérés comme des composantes de l'infrastructure.

Certains équipements (par exemple le matériel médical) possèdent une durée de vie inférieure à celle de l'infrastructure de base à laquelle ils sont rattachés (un hôpital). Les paramètres relatifs au maintien ou au remplacement des équipements diffèrent des paramètres de maintien et de conservation de l'infrastructure de base.

Les composants informatiques indispensables et indissociables du fonctionnement d'un équipement ou d'un composant d'une infrastructure font partie intégrante de cette infrastructure et sont donc couverts par le cadre de gestion des infrastructures publiques. Tous les autres équipements informatiques et bureautiques ne sont pas couverts par le cadre de gestion des infrastructures publiques (ils sont couverts par la Loi sur les ressources informationnelles).

Ouvrage de génie civil

Exemples d'ouvrages de génie civil :

- Ponts, viaducs et passerelles;
- Barrages, quais, digues;
- Routes et chaussées.

Maintien d'actifs

Le maintien d'actifs comprend le déficit de maintien d'actifs et le maintien d'actifs régulier. Ces travaux favorisent la pérennité de l'actif.

Les travaux de maintien d'actifs à réaliser sont établis à l'occasion de l'inspection. Ces travaux sont réalisés pendant la période d'utilisation ou de vie utile d'une infrastructure. Les travaux de maintien d'actifs d'un équipement consistent souvent à faire une réparation majeure ou une mise à niveau technique ou technologique de cet équipement. Même s'il en découle parfois une amélioration de l'utilité de l'équipement, ces travaux sont inclus dans le maintien d'actifs.

Le maintien d'actifs inclut également les travaux ayant pour but la conformité à des codes ou la mise aux normes lorsqu'ils sont obligatoires, c'est-à-dire lorsqu'ils doivent impérativement être réalisés en vertu d'une loi, d'un code ou d'une règle exécutoire. Lorsque la mise aux normes n'est pas obligatoire, celle-ci doit être incluse dans les travaux d'amélioration.

Exemples de travaux de maintien d'actifs :

- Remplacement des fenêtres d'un édifice;
- Remplacement d'un mur de brique devenu instable et dangereux;
- Réfection des systèmes de chauffage, de ventilation ou de climatisation;
- Remplacement du tablier d'un pont;
- Remplacement de composantes électroniques d'un appareil médical pour soutenir un nouveau logiciel;
- Mise en cale sèche d'un navire au milieu de sa vie utile.

Les travaux suivants sont exclus du maintien d'actifs :

- entretien;
- amélioration;
- remplacement d'une infrastructure entière;
- ajout d'une infrastructure.

Les travaux d'entretien ne sont pas inclus dans le maintien d'actifs. Par contre, certains travaux de maintien d'actifs peuvent résulter de l'omission de réaliser des travaux d'entretien en temps opportun. À titre d'exemple, le colmatage des joints de bitume présents sur une toiture est une activité d'entretien courant. Toutefois, l'omission de réaliser cette activité d'entretien dans de courts délais peut occasionner des dégâts importants, dont la réparation sera qualifiée de maintien de l'actif (remplacement de l'isolant, remplacement des plafonds, etc.).

Les interventions ayant pour objet d'améliorer la fonctionnalité d'une infrastructure, la construction de nouvelles infrastructures ainsi que le remplacement complet d'une infrastructure – normalement à la fin de sa durée de vie utile – sont aussi exclus du maintien d'actifs.

Maintien d'actifs régulier

Le maintien d'actifs régulier se réfère à des travaux devant être réalisés d'ici les cinq prochaines années et ne revêtant pas un caractère prioritaire. Ils permettent notamment de maintenir la performance et la fiabilité.

Les travaux de maintien d'actifs qui ne répondent pas aux critères du déficit de maintien d'actifs sont automatiquement inclus dans le maintien d'actifs régulier.

Déficit de maintien d'actifs

Le déficit de maintien d'actifs se réfère à des travaux de maintien d'actifs qui auraient normalement dû être réalisés antérieurement à l'inspection et qui découlent de la constatation d'une défectuosité ou d'une perte de performance. Ces travaux permettent, de façon générale, de remédier à des situations comportant un niveau de risque élevé.

Déficit de maintien d'actifs résiduel

Les travaux admissibles sont ceux qui ont été préalablement identifiés comme du déficit de maintien d'actifs.

Seuil d'état ou seuil de vétusté

Un seuil est aussi défini comme l'état physique minimal acceptable d'une infrastructure, qui permettra de poursuivre son utilisation aux fins auxquelles elle est destinée et d'assurer la santé et la sécurité des personnes.

Un seuil d'état ou de vétusté représente le point de démarcation entre une infrastructure ayant un déficit de maintien d'actifs et une autre qui n'en a pas.

Indice de vétusté

L'indice de vétusté est la somme du coût estimé de tous les travaux de maintien d'actifs devant être réalisés sur un horizon de cinq ans, divisée par la valeur de remplacement de cette infrastructure. Le tout est exprimé sous forme de pourcentage.

$$IV = (\Sigma \text{ Coûts des travaux de maintien d'actifs à réaliser d'ici 5 ans} / \text{Valeur de remplacement}) \times 100$$

Note: Les coûts des travaux de maintien d'actifs à considérer incluent les travaux associés au déficit de maintien d'actifs ainsi que les travaux de maintien d'actifs régulier.

Entretien

L'entretien peut consister en des travaux planifiés et récurrents permettant de prévenir, retarder ou empêcher l'usure ou la détérioration d'un actif ou d'un composant (entretien préventif). L'entretien peut également permettre de pallier une situation problématique à la suite de la défaillance d'un actif ou de l'altération de son fonctionnement (entretien correctif).

L'entretien est un élément essentiel à la conservation de l'état d'un bien. S'il n'est pas réalisé, cela peut, dans certains cas, occasionner des travaux beaucoup plus importants, soit des travaux de maintien d'actifs.

La dépense d'entretien est une dépense courante normalement financée à même le budget de fonctionnement de l'organisme. L'entretien n'est pas considéré comme un investissement.

Exemples de travaux d'entretien:

- Remplacement du scellant des fenêtres;
- Nettoyage des fossés;
- Nettoyage des conduits et remplacement des filtres des systèmes de ventilation;
- Entretien et inspection des tours de refroidissement (climatisation);
- Ajustement des courroies et poulies sur les systèmes mécaniques;
- Remplacement de quelques fenêtres usées prématurément;
- Réparation de mortier de brique (joints lézardés);
- Remplacement d'un compresseur d'un système de refroidissement;

- Remplacement d'une glissière de sécurité endommagée.

Valeur de remplacement (ou valeur actuelle de remplacement)

L'estimation de la valeur de remplacement doit tenir compte de l'usage actuel de l'infrastructure et de ses caractéristiques physiques actuelles (par exemple dimensions et envergure), mais elle doit prendre en considération les techniques de construction et les matériaux contemporains et, par conséquent, les coûts unitaires contemporains.

La valeur de remplacement doit inclure toutes les composants de l'infrastructure, c'est-à-dire qu'on ne doit pas exclure du calcul les composants considérés comme « non dégradables », telle la structure d'un immeuble. Par contre, le coût du terrain n'est pas inclus dans la valeur de remplacement.

Pour les équipements, lorsqu'il n'y a pas de valeur unitaire comparable, la valeur actuelle de remplacement peut être établie par rapport au prix d'un actif similaire disponible sur le marché.

Tout comme les conditions du marché et l'évolution technique ou technologique, la valeur de remplacement d'une infrastructure varie dans le temps. De même, aux fins de la gestion du maintien des actifs, l'estimation de la valeur de remplacement s'arrime aux changements de vocation ou d'utilité d'un bien (par exemple la transformation d'un bâtiment spécialisé en bâtiment d'entreposage).

Amélioration

Ces travaux sont généralement planifiés et ils sont réalisés dans le cadre d'un ou de plusieurs projets. L'amélioration est faite durant la période où l'infrastructure est en service (donc pendant sa période de vie utile). Elle permet, par exemple, d'accroître ou d'améliorer le niveau de service d'une infrastructure, ainsi que sa qualité, ou de rendre l'infrastructure plus fonctionnelle.

L'amélioration inclut les travaux de mise aux normes et de conformité à des codes lorsque ces travaux ne sont pas obligatoires en vertu d'un code ou d'une règle exécutoire.

Les travaux qualifiés de rénovation fonctionnelle ou d'amélioration fonctionnelle sont inclus dans l'amélioration.

L'amélioration peut accroître la durée de vie de l'infrastructure sans toutefois augmenter le nombre des infrastructures.

Exemples :

- Transformation d'un étage d'un édifice pour qu'il soit adapté aux nouvelles activités qui y seront exercées;
- Élargissement d'une voie publique ou modification d'une courbe dans le but d'améliorer la fluidité de la circulation ou la sécurité;
- Agrandissement d'un édifice.

Remplacement

Exemples :

- Achat de nouveaux wagons de métro en remplacement des wagons existants;
- Acquisition d'un tomodensitomètre (dernière technologie) en remplacement du tomodensitomètre actuel qui est au terme de sa durée de vie utile;
- Remplacement planifié de la batterie d'un équipement dont le fonctionnement ne peut pas être interrompu.

Ajout

Ces travaux sont généralement planifiés et ils sont réalisés dans le cadre d'un ou de plusieurs projets. L'ajout augmente le nombre des infrastructures.

Exemples :

- Construction d'une troisième résidence pour héberger plus d'étudiants;
- Acquisition de véhicules de transport en commun pour ajouter un nouveau parcours;
- Achat d'un avion pour faire la navette entre les grands centres et une nouvelle installation au nord du 49^e parallèle.

Durée de vie utile

La durée de vie utile est théorique – elle découle d'une estimation de la durée pendant laquelle l'infrastructure pourra assurer adéquatement les fonctions auxquelles elle est destinée en tenant compte du fait que les sommes nécessaires à l'entretien et au maintien d'actifs seront affectées.

Annexe 2 : Contexte légal et normatif de la SHQ

La SHQ et les organismes subventionnés par la SHQ sont assujettis à des normes, lois ou règlements particuliers pour la gestion de leurs infrastructures, entre autres :

- [Code civil du Québec](#)
(RLRQ) (articles 1984 à 1995 concernant les logements à loyer modique)
 - [Code national de prévention des incendies](#)
 - [Code de sécurité du Québec](#)
(RLRQ, chapitre B-1.1, r. 3, Chapitre VIII – Bâtiment)
 - [Code de construction du Québec](#)
(RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2)
 - [Code municipal du Québec](#)
(RLRQ, chapitre C-27.1, a. 269, 678.0.2.1-678.0.2.8, 681.2)
 - [Règlement sur la santé et la sécurité du travail](#)
(RLRQ, chapitre S-2.1, r. 13) et [Code de sécurité pour les travaux de construction](#) (RLRQ, chapitre S-2.1, r. 4) (concernant les dispositions sur la gestion sécuritaire de l'amiante)
-
- [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#)
(RLRQ, chapitre S-8)
 - [Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire](#)
(RLRQ, chapitre M-22.1, a. 7.0.1)
 - [Loi sur le bâtiment](#)
(RLRQ, chapitre B-1.1)
 - [Loi sur les cités et villes](#)
(RLRQ, chapitre C-19, a. 116)
 - [Loi sur la communauté métropolitaine de Montréal](#)
(RLRQ, chapitre C-37.01, a. 119, 121, 152-155)
 - [Loi sur l'habitation familiale](#)
(RLRQ, chapitre H-1)
 - [Loi nationale sur l'habitation](#)
(L.R.C., c. N-11)
 - [Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement](#)
(L.R.C., c. C-7)
 - [Loi sur le vérificateur général](#)
(RLRQ, chapitre V-5.01)

- [Loi sur les contrats des organismes publics](#)
(RLRQ, chapitre C-65.1)
- [Loi sur l'administration financière](#)
(RLRQ, chapitre A-6.001) et certains règlements pris en vertu de cette loi :
 - [Règlement sur les emprunts effectués par un organisme](#)
(RLRQ, chapitre A-6.001, r. 3)
 - [Règlement sur les engagements financiers pris par un organisme](#)
(RLRQ, chapitre A-6.001, r. 4)
 - [Règlement sur les instruments ou contrats de nature financière transigés par un organisme](#)
(RLRQ, chapitre A-6.001, r. 7)
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#)
(RLRQ, chapitre Q-2)
- [Loi sur la santé et la sécurité du travail](#)
(RLRQ, chapitre S-2.1)
- [Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels](#)
(RLRQ, chapitre A-2.1)

-
- [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#)
(RLRQ, chapitre S-8, r. 1)
 - [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#)
(RLRQ, chapitre S-8, r. 3)
 - [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik](#)
(RLRQ, chapitre S-8, r. 4)
 - [Règlement sur l'habitation](#)
(RLRQ, chapitre S-8, r. 7)
 - [Règlement sur la contrepartie exigible des offices d'habitation et des autres organismes sans but lucratif pour l'utilisation des immeubles de la Société d'habitation du Québec](#)
(RLRQ, chapitre S-8, r. 5)
 - [Règlement sur les contrats d'approvisionnement des organismes publics](#)
(RLRQ, chapitre C-65.1, r. 2)
 - [Règlement sur les contrats de services des organismes publics](#)
(RLRQ, chapitre C-65.1, r. 4)
 - [Règlement sur les contrats de travaux de construction des organismes publics](#)
(RLRQ, chapitre C-65.1, r. 5).

Annexe 3 : Rôles et responsabilités à l'intérieur de la SHQ

Direction générale de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes (DGHSSOP)

La DGHSSOP est, entre autres, responsable de l'administration et de la mise en œuvre des programmes d'aide au logement social. Elle exerce les fonctions de conseil, de suivi et d'encadrement auprès des offices d'habitation, des coops et des OSBL d'habitation, qui effectuent la gestion des logements à loyer modique, et ce, afin de garantir une saine gestion du parc immobilier et des deniers publics.

Son mandat comporte aussi un volet de suivi de l'application, par les organismes, des lois, des règlements, des normes et des directives budgétaires, administratives et techniques régissant la gestion des logements sociaux et communautaires. Enfin, la DGHSSOP assure sa collaboration à la production annuelle de la demande budgétaire à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), incluant le niveau de budget de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) demandé.

Direction de l'expertise technique (DET)

La DET est responsable de fournir le soutien et l'expertise techniques aux réseaux de l'habitation sociale et communautaire ainsi qu'aux directions concernées de la SHQ. Elle joue principalement un rôle de conseillère technique auprès des centres de services dans la réalisation des bilans de santé des immeubles, des plans pluriannuels d'intervention et des travaux RAM qui en découlent. La DET effectue le contrôle de la qualité des bilans de santé des immeubles, des plans pluriannuels d'intervention, de la gestion des contrats et de la qualité des travaux réalisés, et de l'entretien préventif mis en place, et ce, en s'assurant notamment du respect des lignes directrices, des normes de gestion contractuelles et des balises et orientations techniques de la SHQ.

La DET est également responsable de la planification et du contrôle, auprès de la SCHL, des budgets RAM provenant du Plan québécois des infrastructures (PQI). Elle assure un soutien à la reddition de comptes et à la production d'informations destinées aux autorités concernées.

Vice-présidence à l'administration et à la planification (VPAP)

La VPAP emprunte les sommes nécessaires à la réalisation des travaux RAM de nature capitalisable et avance ces fonds aux organismes qui ont la responsabilité de réaliser ces

travaux. Elle verse également aux organismes, à même la subvention couvrant le déficit d'exploitation, les sommes nécessaires à la réalisation des travaux RAM de nature non capitalisable. Elle effectue les réclamations du déficit d'exploitation à la SCHL dont, entre autres, sa participation financière au RAM. Elle coordonne également les prévisions et la reddition de comptes aux autorités gouvernementales concernant notamment le PQI-RAM.

Direction de la vérification (DV)

La DV exerce une fonction indépendante et objective d'appréciation et de suivi des politiques et des activités de la SHQ afin d'informer et de conseiller le comité d'audit et le président-directeur général sur la suffisance des contrôles internes et l'optimisation des ressources, de soutenir la prise de décision et de favoriser l'amélioration des services aux citoyens et l'économie des ressources. Elle vérifie également les modalités d'application des conventions d'exploitation convenues entre la SHQ et les organismes ou centres de services.