Concevoir un plan d'entretien
en quatre étapes

LE PLAN QUINQUENNAL POUR L'ENTRETIEN DES HABITATIONS

Un incontournable pour assurer la qualité et la longévité des logements

Il est essentiel de préparer un plan d'entretien sur cinq ans pour préserver les investissements de la communauté dans ses habitations.

Suivez les étapes ci-dessous pour préparer et appliquer un plan d'entretien pour le portefeuille de logements sans but lucratif dans les réserves (article 95) :

ÉTAPE 1 – RECUEILLIR DES RENSEIGNEMENTS

Avant de rédiger le plan d'entretien pour une phase ou un immeuble, réunissez tous les renseignements nécessaires en répondant aux questions suivantes :

Quels seront les fonds disponibles à chaque année du plan?
Les fonds de base proviendront de la portion du budget d'exploitation réservée à l'entretien et aux réparations. Toutefois, si vous comptez remplacer certaines immobilisations (par exemple, toiture ou appareils de chauffage), vous pouvez puiser dans la réserve de remplacement prévue pour cette phase. Consignez tout autre financement servant aux réparations durant la phase (fonds de la bande, PAREL de la SCHL ou autre).

Dans quel état est chaque logement de cette phase?
Consultez vos rapports d'inspection annuels : ils établissent les réparations à faire, l'ordre de priorité et le coût estimatif de chacune. Vous en aurez besoin pour déterminer quels travaux peuvent être faits dans les limites du budget pour chacune des cinq années de votre plan.

Quels sont les objectifs et priorités?
Si vous connaissez les priorités du chef et du conseil et les grands objectifs de la communauté, vous aurez une meilleure idée de l'ordre dans lequel procéder aux travaux.

ÉTAPE 2 – ÉLABORER LE PLAN

Maintenant que vous avez les renseignements en main, choisissez un moment et un lieu appropriés pour pouvoir vous consacrer à la rédaction de votre plan. Prenez le temps d’analyser l’information recueillie afin que les fonds affectés à la réparation et à l’entretien des habitations soient utilisés le plus efficacement possible.

Il est parfois possible d’obtenir un tarif spécial de l’entrepreneur si vous lui faites faire une série de travaux semblables dans vos logements. Par exemple, lui faire remplacer cinq chauffe-eau en un seul contrat plutôt qu’un à la fois.

Votre plan d’entretien doit prévoir des fonds pour :

- **les petits travaux d’entretien de routine et les urgences** qui risquent de se produire dans l’année (prévoir un montant annuel);
- **les réparations prioritaires (à court terme)** qui, pour des raisons sanitaires ou structurales, doivent être faites dans la première année;
- **les contrats existants pour des services** comme le nettoyage des cheminées, l’entretien des appareils de chauffage, la tonte du gazon du complexe d’habitation des aînés, etc.;
- **l’entretien préventif,** soit l’entretien des ventilateurs récupérateurs de chaleur (« échangeurs d'air »), des gouttières et des descentes pluviales, le remplacement du filtre des appareils de chauffage, etc. (certains de ces travaux pourraient incomber aux locataires);
- **les réparations à moyen terme,** soit celles qui doivent être effectuées dans les deux ou trois premières années du plan;
- **les remplacements d’immobilisations** qui sont à faire au cours des cinq années du plan. Les fonds peuvent être puisés dans la réserve de remplacement pour la phase correspondante.

Les dépenses prévues ne doivent pas dépasser les fonds disponibles pour chaque année du plan. Si les fonds sont insuffisants, il faudra obtenir plus d’argent ou repousser certains travaux à l’année suivante, lorsque seront débloqués de nouveaux fonds.

ÉTAPE 3 – APPROUVER LE PLAN

Il est important de faire approuver le plan d’entretien au chef et au conseil, et ce, pour plusieurs raisons :

- Favoriser l’ouverture dans les communications et renforcer la relation entre le service de logement et les dirigeants.
- Obtenir un soutien politique qui pourrait vous donner l’autorité nécessaire pour réaliser votre plan.
- Promouvoir l’entretien périodique, puisqu'il vaut mieux prévenir que guérir.

ÉTAPE 4 – RÉVISER LE PLAN

Des imprévus surgiront sûrement pendant la période couverte par le plan, qui devra alors probablement être revu. Par exemple, si un bris exige une réparation urgente, vous devrez peut-être reporter certains travaux prévus pour l’année afin de réaffecter des fonds à cette nouvelle priorité. Ou encore, certains coûts pourraient être plus élevés que prévu, vous forçant à remettre à plus tard certaines dépenses moins pressantes. Ces ajustements ne constituent pas un échec de votre part; ils font partie de l’exécution normale d’un plan.

Il est bon de réviser tous les trois mois le volet de l’année en cours pour évaluer la progression des projets et surveiller les dépenses par rapport au budget établi. Et lorsque vous aurez bouclé le premier semestre, le moment sera idéal pour présenter un rapport d’étape au chef et au conseil, question de les garder informés et de conserver leur appui.

À la fin de première année, le plan sera encore à réviser pour effectuer le passage à la deuxième, et ainsi de suite. Pour ce faire, réévaluez l’état des lieux afin d'établir les nouvelles priorités et de les inclure dans le budget. Il faut savoir qu’un plan d’entretien des habitations n’est jamais terminé : c’est un processus en évolution qui sert à rentabiliser les investissements de votre communauté dans ses habitations.

Pour en savoir plus sur le sujet, et sur d’autres aspects de l’entretien des habitations, communiquez avec votre spécialiste de la SCHL.

COORDONNÉES

Nom
Courriel
Téléphone