

ÉVALUATION DES BESOINS DE RÉPARATION DES TOURS D'HABITATION DANS LES VILLES ANCIENNEMENT APPELÉES TORONTO ET YORK

Introduction

Cette enquête a été entreprise par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans les villes anciennement appelées Toronto et York pour établir l'état des immeubles de logements locatifs des tours d'habitation dans la région de Toronto et estimer les coûts nécessaires pour prolonger leur longévité. À l'occasion d'une étude de conservation réalisée en 1992 par Hemson et al., on a relevé que le parc de logements commençait à vieillir et à se détériorer, qu'il serait très difficile de ramener ce parc en bon état et que les frais de réparation de plusieurs immeubles étaient trop élevés. À Toronto, 77 % des appartements ont été construits il y a 20 ans ou plus.

L'un des objectifs de l'étude était de concevoir une méthodologie d'évaluation efficiente pouvant s'appliquer éventuellement à d'autres régions. La SCHL désirait également mieux comprendre l'état des tours d'habitation existantes afin d'établir quelles sont les méthodes de réparation les plus efficaces et de cerner les priorités de recherche éventuelles. Les parrains de l'étude voulaient également se servir des résultats afin d'amener les propriétaires-bailleurs et les locataires à préserver à long terme le parc d'habitation.

Le protocole d'enquête, élaboré par Gerald R. Genge Building Consultants Inc., a été appliqué par des inspecteurs en bâtiment d'expérience des entreprises Brook Van Dalen & Associates, Thomas A. Fekete Ltd. et KJA Consultants Inc. afin d'évaluer l'état et d'estimer les frais de réparation des immeubles résidentiels locatifs de plus de 10 ans. On a constitué un échantillon aléatoire représentatif des tours d'habitation du centre de Toronto. Les 63 propriétés étudiées représentaient environ 10 % de l'univers de l'échantillon à Toronto et à York. Étaient inclus des immeubles de logements sociaux et des immeubles locatifs appartenant à des intérêts privés. La Fair Rental Policy Organization of Ontario a apporté son appui pour favoriser la participation volontaire des propriétaires et gestionnaires des immeubles, un des aspects importants de cette enquête. Les propriétaires qui acceptaient de prendre part à l'étude bénéficiaient d'une inspection gratuite.

Programme de recherche

Le protocole d'inspection et le cadre de référence de la vérification ont été élaborés au cours de la première étape du projet. Au cours de la deuxième étape, on a constitué l'univers des propriétés à partir duquel les immeubles ont été choisis au hasard. On a éliminé les immeubles comptant moins de cinq étages, ayant une utilisation mixte ou un mode d'occupation en copropriété, de même que les bâtiments servant de dortoirs ou de centres d'hébergement et les immeubles construits avant 1930. On a tenté de sélectionner les immeubles selon leur ancienneté en fonction de leur fréquence approximative dans l'univers de l'échantillon. Les catégories d'âge étaient les suivantes : avant 1960, années 1960, années 1970 et après 1970, pour un total de 63 immeubles sur un univers de 546 propriétés. L'échantillon comportait des proportions représentatives de logements sociaux et de logements locatifs privés.

Au cours de l'année 1997, on a inspecté les 63 immeubles selon sept paramètres matériels (répartis en 21 sous-systèmes) :

1. l'emplacement
2. la structure du bâtiment
3. l'enveloppe du bâtiment
4. les systèmes mécaniques
5. le système électrique
6. la sécurité des personnes
7. les ascenseurs

Pour chaque paramètre, on a établi le coût par logement des réparations ou d'un remplacement pour les 10 prochaines années (voir figure 1). On a également élaboré un système de notation permettant d'évaluer l'état de chaque immeuble quant à l'urgence des réparations et à son utilisation/sécurité.



Figure 1 :
Coûts par sous-système et période de temps

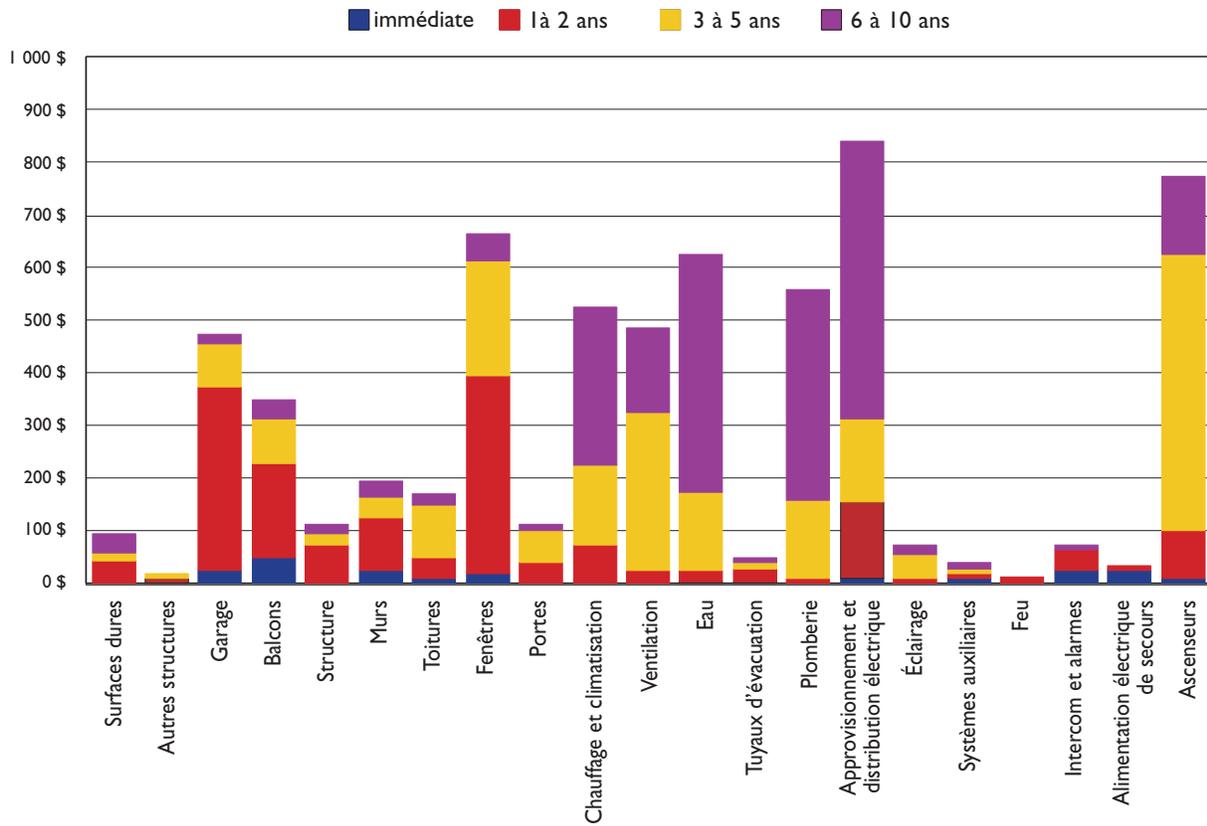
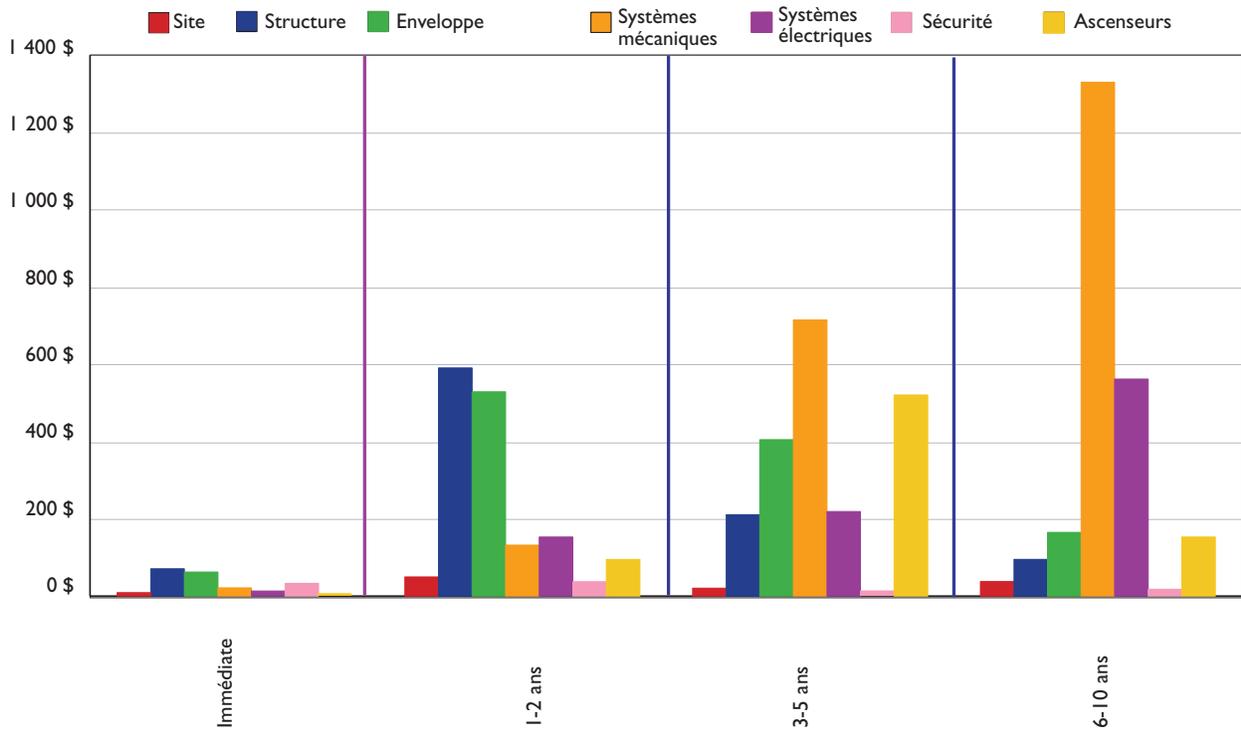


Figure 2 :
Coûts par système et période temps



On a également mis au point et pré-testé une méthodologie d'établissement des coûts de réparation (meilleur rapport coût-efficacité) et des méthodes d'échantillonnage.

Les immeubles ont été groupés et analysés par catégories d'âge (avant 1960, années 1960, années 1970 et après 1970) et selon l'urgence des réparations : immédiatement, 1 à 2 ans, 3 à 5 ans et 6 à 10 ans. L'utilité des données a été quelque peu amoindrie en ce qui concerne l'incidence de l'entretien antérieur compte tenu du manque d'information disponible sur ces travaux passés. Les inspecteurs ont dû se fier à leur expérience et à leur connaissance des systèmes pour évaluer ces aspects. L'échantillon ne montre pas de différence notable entre les logements sociaux et le parc locatif appartenant à des intérêts privés. On a composé des histogrammes de données illustrant les frais de réparation et la notation de tous les systèmes évalués.

Constations

L'étude montre que le coût moyen par logement des réparations effectuées sur une période de 10 ans est de 7 474 \$, pour tous les types de travaux, à l'exclusion de l'entretien ordinaire d'éléments comme la finition intérieure. Ce montant équivaut approximativement à un mois de loyer par année. On note des écarts considérables par rapport à cette moyenne, de 21 258 \$ par logement (coûts de réparations les plus élevés) à 124 \$ par logement (coûts de réparations les plus faibles). Compte tenu de cette variation, le coût moyen par logement peut induire en erreur. On peut mieux évaluer la fourchette des coûts à l'aide de quartiles de données.

Les trois sous-systèmes principaux nécessitant les investissements les plus importants sont le système d'approvisionnement et de distribution électrique, les ascenseurs et les fenêtres. Tous ces systèmes, y compris les systèmes mécaniques en général, occasionnent des dépenses importantes pour les immeubles construits avant les années 1970. Du point de vue de l'urgence, ce sont les garages et les fenêtres qui ont le plus souvent besoin d'être réparés dans un délai de moins de deux ans.

Les deux éléments suscitant les frais les plus importants pour l'intervalle de trois à dix ans sont les systèmes mécaniques et électriques. Les dépenses découlant de la réparation des ascenseurs atteindront un sommet dans trois à cinq ans. La plupart des réparations visant à assurer la sécurité des personnes ont déjà été effectuées, puisque ces éléments font l'objet de contrôles réglementaires.

Au cours des dix prochaines années, ce sont les immeubles antérieurs à 1960 qui accuseront les frais de réparation les plus élevés : 5 500 \$ par logement au 25e quartile et environ 17 000 \$ par logement au 75e quartile. Plusieurs immeubles des années 1930 nécessiteront des travaux importants, avec un coût maximum de 21 000 \$ par logement.

Les immeubles construits dans les années 1970 ont des caractéristiques s'apparentant aux immeubles construits dans les années 1960, de sorte qu'on peut s'attendre

à des frais de réparation semblables dans l'avenir. Pour les 10 prochaines années, les coûts varieront de 2 500 \$ au 25e quartile à 4 500 \$ au 75e quartile, avec un maximum de 6 000 \$ par logement.

La plupart des immeubles de l'échantillon postérieurs aux années 1970 sont des logements sociaux. Au cours des 10 prochaines années, les coûts de réparation varieront de 500 \$ par logement à environ 3 500 \$ par logement au 25e quartile et au 75e quartile respectivement. Le coût maximal est estimé à 7 000 \$ par logement pour les 10 prochaines années dans le cas des immeubles postérieurs aux années 1970.

Si l'on compte étendre les données de cette étude à d'autres secteurs, la typologie des systèmes (conception et construction) doit être parfaitement semblable à celle de l'étude. Les données ne peuvent être étendues à tous les groupes d'âge, puisque la durée d'un immeuble est un facteur essentiel du besoin de réparation.

Conséquences pour le secteur du logement

Cette étude permet de suggérer plusieurs initiatives concernant l'état des immeubles :

- Évaluation de l'incidence des dépenses futures sur la planification des immobilisations des propriétaires. Il serait important d'étudier plus particulièrement les cas extrêmes d'immeubles nécessitant des réparations très onéreuses.
- On pourrait se servir du protocole et des paramètres d'évaluation pour guider les petits propriétaires qui veulent planifier leurs dépenses futures. Pour les autres bâtiments, on peut comparer les résultats à l'aide du système de notation élaboré.
- Des études de cas sur les meilleures pratiques constitueraient des outils de formation précieux qui montreraient les avantages à utiliser des feuilles d'entretien et des méthodes de planification des dépenses en immobilisations pour préserver un immeuble de logements locatifs et sa valeur. La SCHL prépare actuellement différents guides de réparation et d'entretien des systèmes mécaniques et électriques à l'intention des propriétaires et des gestionnaires, lesquels pourraient faire partie d'un programme de formation.
- Le rapport démontre également qu'il faut clarifier les problèmes techniques se rapportant à la construction, à la sélection, à la réparation et au remplacement des fenêtres auprès des propriétaires, des gestionnaires, des concepteurs et des constructeurs. Les ascenseurs sont un autre élément à coût élevé qui pourrait faire l'objet d'une étude semblable. Des solutions efficaces et durables pour la conception et la réparation de ces systèmes serviraient de base à des études de cas sur les meilleures pratiques.
- La réparation des garages et des balcons demeure un point névralgique pour les immeubles datant des années 1970 et même après. Il faudrait promouvoir de meilleures pratiques dans leur conception et leur entretien.

Directrice de projet : Sandra Marshall

Rapport de recherche : *Évaluation des besoins de réparation des tours d'habitation dans les villes anciennement appelées Toronto et York, 1998*

Consultant de recherche : G.R. Genge, Gerald R. Genge Building Consultants Inc.

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre Canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-après.

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : | 800 668-2642

Télécopieur : | 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche