

**Grand rendez-vous
des assemblées de fabriques
du 27 septembre 2014**

**Atelier 15
Prendre soin de nos immeubles**

Département du bâtiment








Responsable: Pierre Nadeau
418-688-1211 # 305
pierre.nadeau@ecdq.org

1

Le département du bâtiment

- **Service conseil auprès des assemblées de fabrique** sur les travaux de rénovation et d'entretien des bâtiments gérés par les assemblées de fabrique;
- **Analyse et évaluation des projets immobiliers** (construction, rénovation, modification) des assemblées de fabrique pour le **comité des résolutions** du diocèse, qui est chargé d'approuver les résolutions sur ces travaux.

2

	Présentation générale du Département du bâtiment
	Pour visiter le site du Département des fabriques, service conseil pour les fabriques de paroisse
	1- Le carnet de santé : Instrument pour évaluer l'état des bâtiments
	2- Avis de la C.C.Q. au sujet du bénévolat sur les chantiers de construction
	3- Avis de la C.S.S.T.
	Règlement épiscopal (06-01) concernant les travaux de réparation ou d'entretien des biens meubles et immeubles des fabriques
	Texte de base pour rédiger un contrat de rénovation et de construction

Au menu de l'atelier

- Volet 1. *Procédures pour les réparations et achats majeurs (d'après le règlement épiscopal 06-01)*
- Volet 2. *La préparation des travaux de rénovation et d'entretien: bien cerner le problème à régler*
- Volet 3. *Durant les travaux: organisation et vigilance*
- Volet 4. *L'après travaux: gérer les vices de construction: agir sans tarder*
- Volet 5. *Quelques informations sur les dépenses de chauffage des églises: sources d'énergie, programmes, priorités des interventions.*

Travaux sur les bâtiments

l'approbation de l'Évêque est exigée dans la **Loi sur les fabriques** (art 6, 18 et 26);

Les projets qui concernent la gestion et l'administration des biens d'une fabrique sont étudiés par le **Comité de résolutions**.

Le comité des résolutions:

- Il recommande ou non l'approbation à l'Évêque.
- 4 membres : le vicaire général, l'économe diocésain, et les responsables des départements du bâtiment et des fabriques.

Volet 1: Procédures pour réparations et achats majeurs

5

-Règlement 06-01 :

-Règlement épiscopal sur les travaux et achats:

Il régit les travaux de réparation ou d'entretien des biens meubles et immeubles des fabriques du diocèse de Québec. Voir CM (06) 05 du cahier des marguilliers.

Toute réparation et achat de plus de 3 000 \$ sont considérés comme achats et travaux majeurs pour fin budgétaire.

Lorsque prévu au budget de l'année en cours, la fabrique doit obtenir une autorisation préalable et spécifique pour les achats et travaux de plus de 15 000\$, par projet spécifique;

(ou un maximum de 30 000 \$ pour un ensemble de projets si la fabrique possède plus de deux églises)

Volet 1: Procédures pour réparations et achats majeurs

6

La fabrique doit malgré tout **obtenir une autorisation préalable et spécifique** pour les trois exceptions suivantes:

1. **les achats ou travaux entre 3,000 \$ et 15,000 \$ non prévus ou décrits** dans le budget approuvé de la fabrique;
2. Un **emprunt** est ou sera requis pour payer ces travaux;
3. les projets modifient la décoration, l'aménagement ou **l'éclairage intérieur** de l'église.

Dans tous ces cas, une résolution de l'assemblée de fabrique doit être adoptée et un extrait pertinent envoyé au comité des résolutions.

Volet 1: Procédures pour réparations et achats majeurs 7

2. Réglementation du bâtiment:

*Le domaine du bâtiment est l'objet d'une réglementation très volumineuse: **RBQ, CCQ, CSST, Code de Construction, loi sur les architectes, code civil ...***

L'objectif premier du législateur est la **sécurité des usagers**:

C'est la raison pour laquelle la plupart des travaux d'importance doivent être conçu par un architecte, avec plans et devis, et surveillance.

Quelques types de travaux qui ne requièrent pas l'intervention d'un architecte:

1. Bâtiments dont l'aire totale de plancher est inférieure à 3228 pi² (300 M²);
2. On rénove en remplaçant une composante par une composante identique;
3. Les travaux ne change pas l'usage du bâtiment, ou n'affecte pas l'intégrité structurale, les murs / séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, l'enveloppe extérieure.

Volet 2: La préparation des projets de rénovation et d'entretien 8

3. La préparation d'un projet par les membres de l'AF

1. Il est plus efficace et productif de cerner clairement les OBJECTIFS visés par le projet (plutôt que les moyens);
(ex: énoncer: « ...*assurer une température minimale de...* » plutôt que « ...*changer le système de chauffage de...* »)
2. Développer le projet en prenant en compte :
 1. Les limites budgétaires
 2. Toutes les alternatives envisageables,
3. Lors du cheminement, recentrer régulièrement le projet sur l'objectif plutôt que sur la ou les solutions envisagées;
4. Consulter / aviser le département du bâtiment au **début** de l'élaboration du projet. Votre travail sera plus efficace et vos projets seront approuvés plus rapidement.

Volet 3: La préparation des projets de rénovation et d'entretien 9

Durant les travaux:

Pour prévenir efficacement les cas de malfaçon, vice de construction, ouvrages déficients:

Organiser une structure de suivi des travaux:

- 1 **marguiller responsable**, qui sera chargé des communications avec l'ensemble des intervenants (AF, architecte, entrepreneur, dép. bâtiment)
- 1 **marguiller adjoint** pour l'assister ou le remplacer;
- **conseiller bénévole externe** ayant des compétences reconnues.

Dès le début du projet, **consigner** dans un registre tous les événements relatifs au projet. (prendre des photos datées).

Inscrivez dates, heures, lieux, personnes présentes, constats, actions prises et/ou à prendre.

En cas de litige, ces informations seront très importantes.

Volet 4:

Durant les travaux

10

APRÈS LES TRAVAUX:

C'est le code civil qui régleme les garanties **minimales** des travaux de construction.

Via deux articles du code civil (extraits) :

art. 2020 « ...les concepteurs, l'entrepreneur, les sous-traitants sont solidairement responsables de **tout défaut** dans les travaux **pendant une (1) année**.

art. 2018 « ... (*seulement*) en cas de **défauts majeurs**, la responsabilité s'étend sur les **cinq (5) ans** suivant la fin des travaux. »

L'entrepreneur peut offrir des garanties supplémentaires.

Cependant, la validité de ces garanties reposera sur leur énoncé.

Ces garanties s'avèrent souvent très limitées ou inapplicables .

Volet 5: L'après travaux

11

Entre 0 et 1 an après les travaux:

Obtenir réparation est assez facile;

obtenir une réparation de qualité est le vrai défi.

Ne pas accepter de demi-mesures.

Demander une réparation en profondeur, selon le devis original.

Entre 1 et 5 ans après les travaux:

Le vice de construction doit menacer l'intégrité de l'ouvrage pour obtenir réparation;

La plupart du temps, il faut utiliser le recours juridique:

*plusieurs années de procédure, frais importants, **bénéfice net souvent décevant.***

Après 5 ans:

Seuls quelques cas particuliers ont une mince chance d'obtenir réparation.

Volet 5: L'après travaux

12

Après les travaux: Lorsque vous constatez une usure anormale ou une déficience:

Par écrit, et de préférence moins d'un an après la date de réception des travaux:

1. Aviser le département du bâtiment, et la Mutuelle des Fabriques, qui pourra vous seconder dans votre démarche;
2. Aviser l'entrepreneur (et l'architecte, le cas échéant)
 1. des déficiences constatées après la fin des travaux:
 2. en lui (leur) demandant de prendre toutes les mesures nécessaires pour corriger la situation selon le devis original.

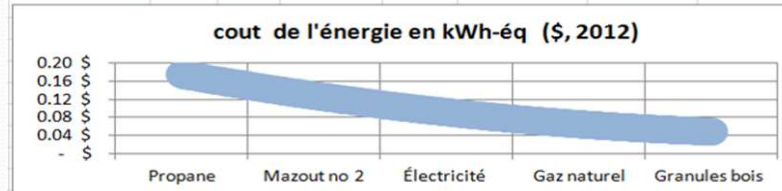
Volet 5: L'après travaux

13

Tableau comparatif: Aperçu des coûts en énergie pour le chauffage:

Toutes les églises (et leur système de chauffage) ont leurs particularités ;
les systèmes de chauffage à l'eau chaude à l'électricité, en particulier, doivent être
convenablement paramétrés pour être économiques;
contacter le département du bâtiment pour connaître les options et les réglages
optimaux convenant à votre situation.

source d'énergie	225 000	unité	cout unitaire	unité	Cout équiv. 225000 kWh	cout équiv. en kWh	comparaison
Propane	38 070	litre	1.00 \$	/litre	38 070 \$	0.169 \$	188%
Mazout no 2	28 125	litre	1.12 \$	/litre	31 500 \$	0.140 \$	156%
Électricité	225 000	kWh	0.090 \$	/kWh	20 250 \$	0.090 \$	100%
Gaz naturel	24 000	/M3	0.52 \$	/M3	12 480 \$	0.055 \$	62%
Granules bois	54	/TM	225 \$	/tonne	12 150 \$	0.054 \$	60%



Volet 5: informations sur les dépenses de chauffage des églises

14

Voir le lien sur: <http://batiment.ecdq.org/#css>



Volet 5: informations sur les dépenses de chauffage des églises

15

Evaluation d'Hydro-Québec de la pertinence de diverses mesures d'économies d'énergie dans les églises

Groupe	Description de la mesure	Période de rentabilité			Recommandations		
		0-3 ans	3 à 8 ans	Plus de 8 ans	a	b	c
Enveloppe du bâtiment	Isolation de la toiture		✓	✓	✓	✓	
	Calfeutrage de fenêtres	✓					
	Installation d'abris extérieurs aux portes exposées au vent		✓	✓		✓	
	Variation de la température de l'eau chaude de chauffage en fonction de la température extérieure	✓	✓		✓	✓	
Système de chauffage et de ventilation	Abaissement de la température des zones en périodes inoccupées.	✓			✓		
	Installation de panneaux réflecteurs derrière les radiateurs	✓			✓		
	Arrêt des systèmes de ventilation en période inoccupée	✓			✓		
	Installation d'appareils fluorescents plus efficace		✓	✓		✓	✓
Système d'éclairage	Remplacement des enseignes de sortie		✓	✓		✓	✓
	Remplacement des ampoules incandescentes par des ampoules fluorescentes compactes	✓			✓		
	Remplacement de l'éclairage extérieure			✓			✓
Mesures axées sur la sensibilisation	L'ensemble des mesures axées sur la sensibilisation sont rentables à court ou moyen termes	✓	✓		✓	✓	

Recommandations :
a - implantation immédiate
b - implantation dans un programme d'économie d'énergie, d'entretien ou de modernisation
c - implantation non recommandée selon les coûts en vigueur actuellement.

Volet 5: informations sur les dépenses de chauffage des églises

16