

Indice d'état gouvernemental (IEG) et état des logements du parc de HLM

Quelques exemples

Remarques importantes :

- L'indice d'état gouvernemental des infrastructures (IEG) est un indicateur établi par le Secrétariat du Conseil du trésor, qui permet de présenter sur une base unique et comparable l'état des infrastructures des différents ministères et organismes publics. Dans le parc de HLM, l'IEG est établi à partir de l'indice de vétusté physique (IVP).

Indice d'état gouvernemental	Indice de vétusté physique (IVP) correspondant
A	0 à 5 %
B	5,1 à 10 %
C	10,1 à 15 %
Seuil d'état	Seuil de vétusté
D	15,1 à 30 %
E	30,1 % et plus

- L'IVP est la somme du coût estimé de tous les travaux devant être réalisés sur un horizon de cinq ans (déficit d'entretien projeté ou DEP), divisée par la valeur actuelle de remplacement (VAR) de cet immeuble. Le tout est exprimé sous forme d'un pourcentage.

$$\text{IVP} = \frac{\text{DEP}}{\text{VAR}} \times 100$$

- Le DEP regroupe tous les types de constats de désordre, aussi bien les interventions urgentes que les travaux de modernisation.
- L'IEG ne doit pas être interprété sans tenir compte de différents facteurs comme la VAR et le type de constats de désordre. Dans certains cas, les logements d'un bâtiment ayant un IEG de D ou E peuvent être en bon état et parfaitement habitables.
- Les exemples des pages suivantes illustrent divers cas d'immeubles ayant un IEG de C, D ou E et les principaux constats qui contribuent à l'IVP.

EXEMPLES DE BÂTIMENTS AYANT UN IEG DE « C »

Office d'habitation : Saint-Félicien

Ensemble immobilier : 1243

Indice d'état : C

Description des principaux constats de désordre :

- 56% des travaux (29 270\$) : Réfection de la toiture et des composantes d'entretoit.
- 27% des travaux (14 000\$) : Réfection du stationnement.

Photos :



Office d'habitation : Québec

Ensemble immobilier : 1491

Indice d'état : C

Description des principaux constats de désordre :

- 95% des travaux (29 270\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et revêtement de plancher.

Photos :



Office d'habitation : Laval

Ensemble immobilier : 1810

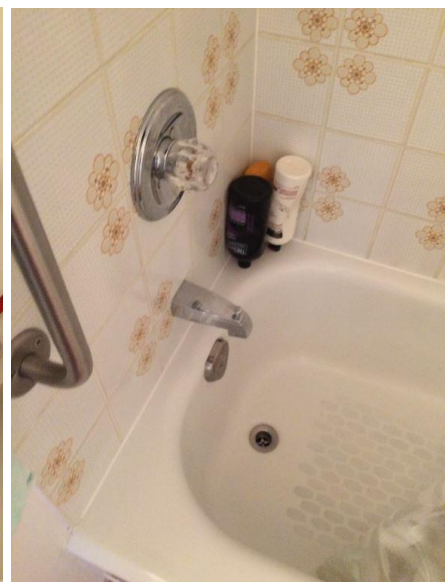
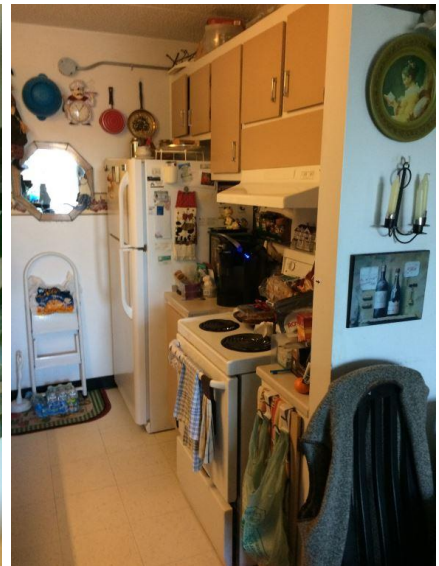
Indice d'état : C

Description des principaux constats de désordre :

- 93% des travaux (3 401 182\$) : Réfection des logements.
- 3% des travaux (115 394\$) : Réfection du système d'évacuation d'air (sans échangeur).

Total des constats du BSI 2022 = 3 657 504\$

Photos :



EXEMPLES DE BÂTIMENTS AYANT UN IEG DE « D »

Office d'habitation : Grande-Rivière

Ensemble immobilier : 2851

Indice d'état : D

Description des principaux constats de désordre :

- 56% des travaux (230 990\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et revêtement de plancher.
- 16% des travaux (64 500\$) : Remplacement du revêtement de bois extérieur et des portes d'aluminium et réfection des circulations piétonnières.

Photos :



Office d'habitation : Victoriaville-Warwick

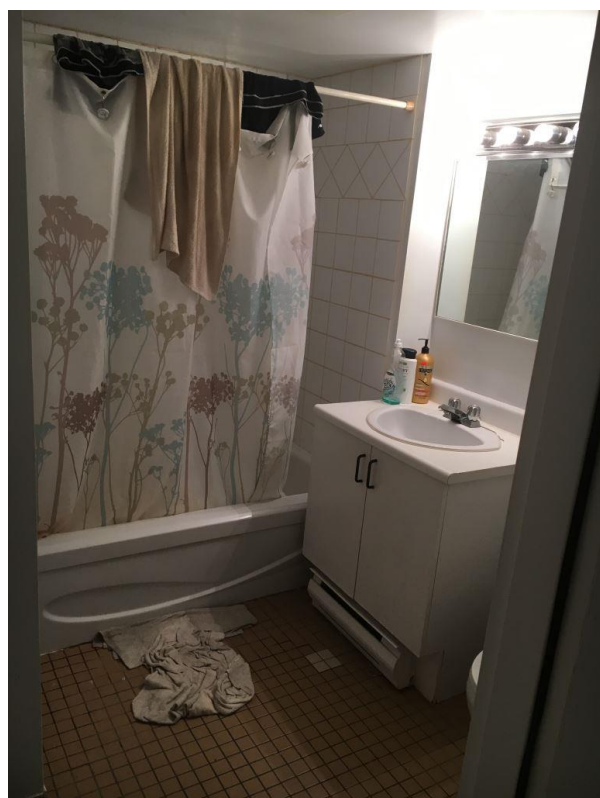
Ensemble immobilier : 2869

Indice d'état : D

Description des principaux constats de désordre :

- 56% des travaux (126 265\$) : Remplacement des portes et fenêtres.
- 39% des travaux (88 000\$) : Réfection des cuisines et salles de bain.

Photos :



Office d'habitation : Trois-Rivières

Ensemble immobilier : 1915

Indice d'état : D

Description des principaux constats de désordre :

- 44% des travaux (1 155 000\$) : Réfection des cuisines et salles de bain.
- 22% des travaux (584 290\$) : Remplacement de la tuyauterie d'eau potable.
- 14% des travaux (356 130\$) : Mise à niveau des ascenseurs.

Photos :



Office d'habitation : Val-Saint-François

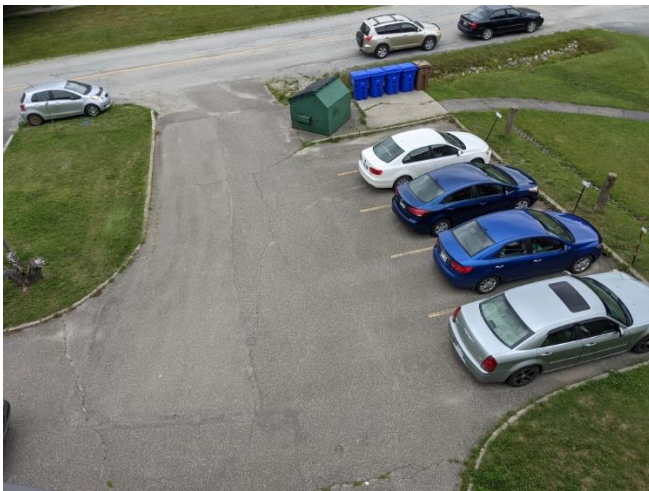
Ensemble immobilier : 2327

Indice d'état : D

Description des principaux constats de désordre :

- 49% des travaux (257 923\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et revêtements de plancher.
- 47% des travaux (249 268\$) : Réfection complète du stationnement.

Photos :



Office d'habitation : Gatineau

Ensemble immobilier : 50267

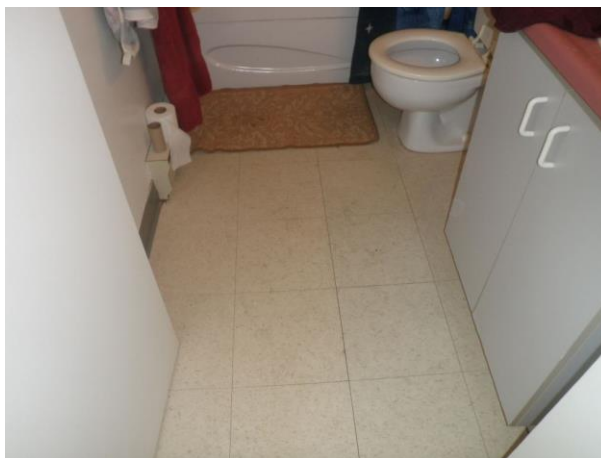
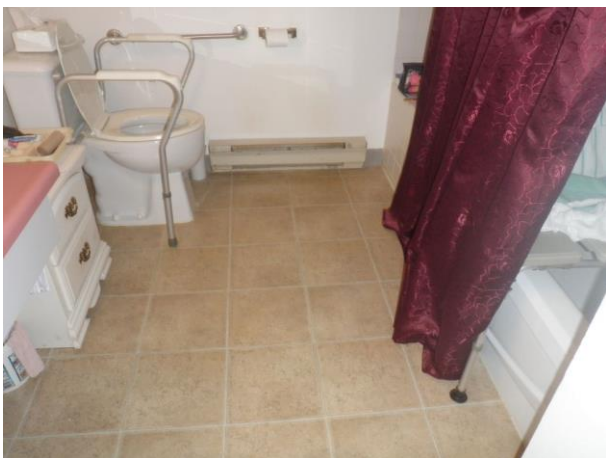
Indice d'état : D

Description des principaux constats de désordre :

- 26% des travaux (125 124\$) : Mise aux normes des séparations coupe-feu.
- 57% des travaux (274 200\$) : Réfection des logements.

Total des constats du BSI 2019 = 483 324\$

Photos :



EXEMPLES DE BÂTIMENTS AYANT UN IEG DE « E »

Office d'habitation : Rimouski-Neigette

Ensemble immobilier : 1071

Indice d'état : E

Description des principaux constats de désordre :

- 35% des travaux (119 145\$) : Parement extérieur de briques à remplacer.
- 29% des travaux (98 096\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et finis de plancher.
- 19% des travaux (65 900\$) : Refaire le drain et étanchéiser les fondations. Amélioration de l'isolation.

Photos :





Office d'habitation : Manicouagan

Ensemble immobilier : 1309

Indice d'état : E

Description des principaux constats de désordre :

- 72% des travaux (465 880\$) : Réfection de l'enveloppe extérieure, portes, fenêtres et balcons. Fin de vie utile prévisible. Travaux programmés de 2024 à 2027.
- 11% des travaux (72 845\$) : Réfection de la toiture multicouches. Fin de vie atteinte.

Photos :



Office d'habitation : Saint-Catherine-de-la-Jacques-Cartier

Ensemble immobilier : 1892

Indice d'état : E

Description des principaux constats de désordre :

- 47% des travaux (512 665\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et revêtements de plancher.
- 10% des travaux (100 485\$) : Réfection de l'enveloppe, entrée en mur-rideau, peinture de revêtement en fibrociment, remplacement de thermos. Fin de vie – construction 1980.
- 6% des travaux (65 000\$) : Réfection du stationnement.

Photos :





Office d'habitation : Sherbrooke

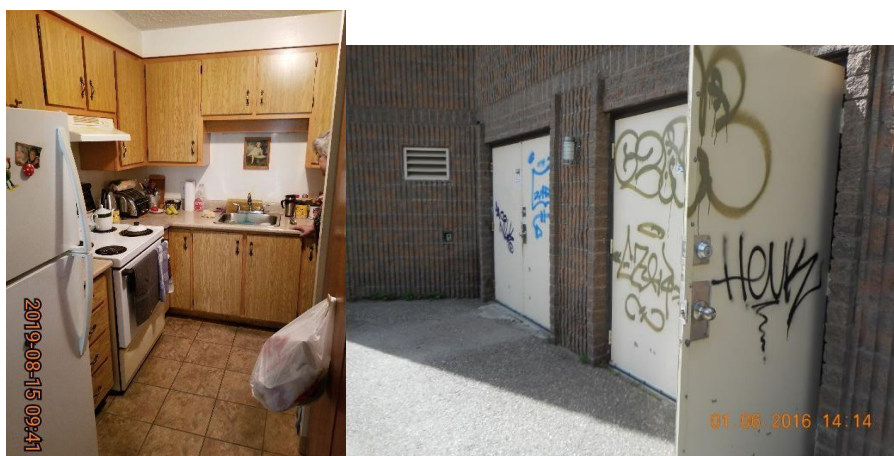
Ensemble immobilier : 1459

Indice d'état : E

Description des principaux constats de désordre :

- 56% des travaux (1 547 415\$) : Remplacer la couverture de tous les bâtiments et les sorties mécaniques, et de toutes les portes extérieures.
- 21% des travaux (587 368\$) : Réfection des cuisines, salles de bain et revêtement de plancher.

Photos :



Office d'habitation : Argenteuil

Ensemble immobilier : 1154

Indice d'état : E (bâtiment 125, boulevard Richelieu – 026294)

Description des principaux constats de désordre :

- 7% des travaux (35 420\$) : Portes et fenêtres à remplacer.
- 76% des travaux (376 255\$) : Réfection de la toiture.
- 5% des travaux (23 885\$) : Réfection ponctuelle des logements.

Total des constats du BSI 2022 = 492 061\$

Photos :





Office d'habitation : Laval

Ensemble immobilier : 1741

Indice d'état : E

Description des principaux constats de désordre :

- 21% des travaux (767 800\$) : Remplacer la tuyauterie de distribution d'eau potable et de drainage.
- 56% des travaux (2 078 545\$) : Réfection des logements.
- 10% des travaux (362 679\$) : Rejointoiement de la maçonnerie.

Total des constats du BSI 2020 = 3 688 244\$

Photos :



