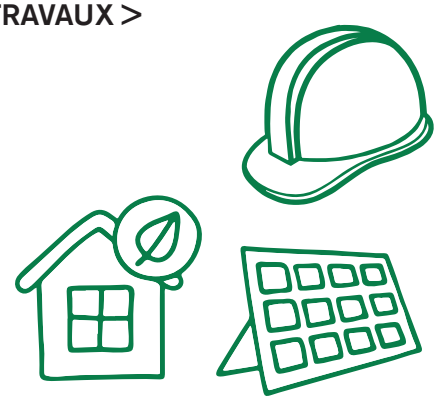

UN SOUTIEN EN ÉVOLUTION DEPUIS UNE DÉCENNIE

PAR **PIERRE-BENOIT TENNIER**
COORDONNATEUR DU SOUTIEN À LA PLANIFICATION ET AUX TRAVAUX IMMOBILIERS

En 2009, la SHQ a pris la décision d'implanter des centres de service afin de soutenir les coopératives et les OBNL d'habitation dans le suivi des travaux de rénovation. La FECHIMM a alors été désignée pour desservir les coopératives de l'ouest du Québec. C'est ainsi qu'est né le service du soutien à la planification et aux travaux immobiliers de la FECHIMM.

Onze ans plus tard, nous en avons parcouru des logements et en avons vu des chantiers. La FECHIMM a accumulé tant d'information que nous avons peine à gérer toutes ces archives et cette expérience acquise. Une décennie de travail nous a permis de réaliser plus de 1 500 projets de rénovations, excédant la somme globale de 70 M$ et d'inspecter plus de 600 coopératives, pour un nombre total d'environ 15 000 logements.

Tout au long de ces années, le portrait de nos interventions n'a cessé d'évoluer. Des opérations touchant la gestion des fuites d'eau et le vernissage des planchers, nous sommes passés à des interventions plus complexes telles l'estimation, l'économie de la construction et la gestion de projets majeurs avoisinant parfois les 2 M$.

Avec la fin des conventions fédérales et l'apparition de grandes coopératives, la nature des projets et leur ampleur nous ont amenés à développer de nouveaux services, de nouvelles méthodes, de nouvelles relations d'affaires et à recruter du personnel avec une expérience plus spécifique.

Vous devinerez que tout n'est pas rose. Au fil des ans, nous avons aussi dû nous impliquer dans la dissolution et la liquidation de coopératives devenues incapables de redonner à leur actif des critères minimums d'habitabilité. Oui, des coops ont fermé dernièrement. Dans l'ensemble des cas, c'est la désuétude des immeubles qui est en cause.

Ces 11 années, parsemées d'embûches, de déceptions et de succès, ont permis à notre équipe d'acquérir une compétence et une répartie unique dans le milieu coopératif. Je n'ai plus peur de l'affirmer, le service du soutien à la planification et aux travaux immobiliers de la FECHIMM a atteint la maturité et il nous distingue de toutes les autres fédérations. Cette expertise, nous la devons à l'ensemble des membres qui permettent à la FECHIMM d'exister en la soutenant.

Il nous apparaît donc pertinent de mettre de l'avant ce savoir-faire dans le cadre de l'AGA 2020. Dans un contexte où de plus en plus de coopératives se voient libérées de leur hypothèque, que les différents paliers de gouvernement s'engagent à éliminer l'insalubrité et que l'industrie de la construction vit une crise sans précédent depuis 40 ans, la situation est tendue.

La pénurie de main-d'œuvre et l'abondance de projets publics et privés ont propulsé le marché à des seuils prohibitifs. Vous devinerez que dans cette situation, la compétence et le respect des règles de l'art battent de l'aile.

Ajoutons maintenant que les grandes coops sont à l'heure de la géothermie et des systèmes solaires, que les nouveaux matériaux sont issus des technologies spatiales, que la population est vieillissante et qu'une grande partie du parc immobilier montréalais affiche plus de cent chandelles. L'époque des *jobbers* est bien révolue !

Dans notre monde hyperspécialisé, le développement durable et la gestion du patrimoine bâti n'ont jamais été autant d'actualité. La planification de l'entretien préventif et résiduel, la planification du remplacement d'immobilisations et la gestion des chantiers majeurs seront donc à l'honneur lors de deux ateliers cette année à l'assemblée générale de la Fédération. Nous y aborderons les principes de base en planification, en évaluation et en gestion de l'entretien et de la rénovation des immeubles.

Ce sera une belle occasion pour échanger sur un thème qui nous touche tous en compagnie de gens spécialisés en gestion de projet en mode coopératif.

Au plaisir de vous accueillir et de vous écouter.