

SERVICES EN SCIENCES DU BÂTIMENT

INFORMATION GÉNÉRALE DESTINÉE AUX PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENT, D'INDUSTRIE, ETC.

SCIENCES DU BÂTIMENT

De nos jours, l'objectif premier en sciences du bâtiment est d'améliorer le rendement des immeubles et de réduire leurs coûts d'exploitation. C'est ainsi que les solutions mises de l'avant par les experts de Gesfor tiennent compte des besoins des propriétaires d'immeubles ; elles sont pratiques, propres au bâtiment en question et, surtout, elles sont faites sur mesure afin de prendre en considération les contraintes budgétaires des propriétaires et la valorisation à long terme du bâtiment.

Par le passé, le revêtement extérieur, la toiture, la fenestration et les systèmes environnementaux n'étaient pas pensés comme des composantes interactives à l'intérieur d'un système de bâtiment. Dans leurs analyses et leurs évaluations du rendement général d'un immeuble, les spécialistes en sciences du bâtiment de Gesfor étudient ces relations.

Les professionnels de Gesfor possèdent toute l'expertise nécessaire pour émettre des recommandations, qui sont basées, selon les besoins, sur des inspections visuelles, des tests de diagnostic et la surveillance. De plus, en effectuant l'évaluation générale des diverses composantes du bâtiment, ils sont en mesure d'informer le propriétaire de leur état, et ces renseignements servent de fondement essentiel à un programme d'entretien correctif des immeubles à la fois bien élaboré, économiquement sain et facile à gérer.



Les principes essentiels sur lesquels repose le succès de tout programme d'entretien correctif sont les suivants :

1. Établir et définir les « priorités des besoins d'entretien » relativement à chaque composante du bâtiment afin de faciliter la coordination des procédures de réparation nécessaires, tout en s'assurant que les ressources financières sont allouées efficacement.
2. Connaître la condition de chaque composante du bâtiment afin d'être en mesure de déterminer les besoins ainsi que l'ampleur des réparations correctives et de l'entretien à effectuer, règle impérative dans l'établissement des coûts. En d'autres termes, les coûts relatifs aux exigences de réparation ou d'entretien ne peuvent être définis de façon réaliste tant que les renseignements pertinents et précis concernant l'état de l'immeuble ne sont pas disponibles.

SERVICES OFFERTS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Gesfor offre aux propriétaires d'immeubles, aux gestionnaires d'immeubles et/ou aux gestionnaires d'actifs détenant un portefeuille immobilier ou veillant à l'entretien dudit portefeuille les services techniques suivants :

- Vérification technique des bâtiments
- Investigation
- Services de conception
- Services d'inspection et d'administration des contrats
- Services additionnels (surveillance des travaux, révision des plans)

Le personnel en sciences du bâtiment de Gesfor ensemble avec les autres membres du Groupe Pinchin ont à leur actif plus d'un milliard d'études de vérification technique de bâtiment et de vérification environnementale menées pour des institutions financières, des propriétaires, des gestionnaires et des promoteurs immobiliers.

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE BÂTIMENT

Autrefois, les investigations préalables de bâtiment étaient généralement effectuées par plusieurs consultants en fonction de leur champ d'expertise. En raison du grand nombre d'intervenants, cette pratique avait fréquemment comme conséquence de retarder les prises de décisions lors de transactions immobilières. Or, de nos jours, on fait de préférence appel à une seule firme d'experts-conseils multidisciplinaires, de façon à profiter des connaissances et de l'expertise de tous les spécialistes de ce supermarché de services professionnels centralisés à la même adresse, un avantage non négligeable pour les clients.

En tant que supermarché de compétences professionnelles, Gesfor fournit des services de vérification technique de bâtiment en plus des études environnementales préalables, normalement

effectuées dans le cadre du processus de vérification préalable. La vérification technique de bâtiment, basée sur l'inspection visuelle de la structure d'un immeuble incluant les différents systèmes, composantes, services et éléments extérieurs, permet de déterminer l'obligation de réparer.

Ces études sont effectuées conformément à la norme *E2018 – 01 Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessments Process* de l'American Society for Testing and Materials (ASTM).

L'évaluation de bâtiment couvre les aspects suivants :

- Une inspection visuelle de la structure de l'immeuble, dont :
 - L'enveloppe du bâtiment (toit, murs, fenestration)
 - Les finis intérieurs
 - Les systèmes électriques et mécaniques
 - Les éléments de la charpente accessibles
 - La sécurité incendie ainsi que la sécurité des personnes et des éléments extérieurs (allées piétonnes, chaussées, aires de stationnement, aménagements paysagers, etc.)
- La documentation écrite et photographique de chaque composante accompagnée des déficiences observées ;
- Une revue de la documentation générale sur l'historique des réparations et de l'entretien des éléments, si elle est disponible ;
- Une révision rapide des plans et/ou rapports précédents concernant le bâtiment, s'ils sont disponibles ;
- Les entrevues et échanges avec le personnel sur place au sujet des réparations ou de l'entretien réalisés sur le bâtiment ;

- Une compilation des conclusions de Gesfor sous forme de rapport écrit comprenant les travaux à compléter de même qu'une liste des recommandations relativement aux réparations ou aux remplacements à effectuer ainsi qu'une estimation des coûts associés.



Une fois l'analyse du site terminée, un rapport final signalant les travaux à exécuter est rédigé. Les recommandations portent sur les travaux de réparation et leurs coûts estimés.

À la demande du client, un tableau nommé « Sommaire des dépenses anticipées » présente, en annexe du rapport, les coûts de réserve répartis dans le temps.

1005 Fauteville Street
Montreal, Quebec

Table 2: Summary of Anticipated Expenditures
Replacement Reserve Costs

CONFIDENTIAL

ITEM	Projected Useful Life (Yrs)	Effective Age (Yrs)	Remaining Projected Useful Life (Yrs)	Quantity	Unit	Unit Cost	Total Cost	Replacement Reserve Costs							
								Immediate Costs	2006 1 yr Cost	2007 2 yr Cost	2008 3 yr Cost	2009 4 yr Cost	2010 5 yr Cost	1 - 5 Year Total	
Life Safety, Consulting and ADA															
Life Safety & Code Compliance	Varies	Varies	Varies				\$0.00	\$0.00							\$0.00
Following Recommendations							\$0.00	\$0.00							\$0.00
General ADA Accessibility							\$0.00	\$0.00							\$0.00
Site Conditions															
Utilities	Varies	Varies	Varies				\$0.00	\$0.00							\$0.00
Asphalt pavement and concrete repairs	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$10 000.00	\$10 000.00							\$10 000.00
Landscaping	Varies	Varies	Varies				\$0.00	\$0.00							\$0.00
Building Conditions															
Foundations				1	1.5	\$0.00	\$0.00								\$0.00
Superstructure (excluding masonry & concrete repairs)				1	1.5	\$0.00	\$5 000.00								\$5 000.00
Roof Structure and Roofing (A/Roofing for Repairs)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$5 000.00	\$5 000.00							\$5 000.00
Roof Replacement of BUR (Partial)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$6 000	\$40 000.00								\$40 000.00
Exterior Walls (Cracking of masonry joints)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$10 000.00								\$10 000.00
Exterior Windows and Doors (Repairs)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$6 000.00	\$6 000.00	\$2 000.00	\$10 000.00	\$40 000.00					\$6 000.00
Energy Conservation	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$0.00	\$0.00								\$0.00
Common Areas, Entrance	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$2 000.00				\$3 000.00				\$2 000.00
Building Systems															
Building HVAC (Replace boilers, HVAC units and repairs)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$50 000.00	\$10 000.00			\$40 000.00				\$10 000.00	\$50 000.00
Building Plumbing and Hot Water	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$0.00							\$0.00	\$0.00
Building Elevator	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$0.00							\$0.00	\$0.00
Elevator Systems	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$0.00	\$0.00							\$0.00	\$0.00
Fire Protection & Security	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$4 000.00	\$4 000.00			\$2 000.00			\$3 000.00		\$4 000.00
Interior Finishes and Furnishings															
Interior Finishes (Repairs and Maintenance)	Varies	Varies	Varies	1	1.5	\$4 000.00	\$4 000.00			\$2 000.00			\$3 000.00		\$4 000.00
Furniture	N/A	N/A	N/A			\$0.00	\$0.00							\$0.00	\$0.00
Appliances (Replacement)	N/A	N/A	N/A			\$0.00	\$0.00							\$0.00	\$0.00
TOTALS (Uninflated)							\$116 000.00	\$0.00	\$17 000.00	\$54 000.00	\$47 000.00	\$4 000.00	\$19 000.00	\$174 000.00	\$174 000.00
TOTALS (Inflated)		Inflation Factor	Inflation Rate	3.0%			\$117 000.00	\$0.00	\$17 000.00	\$55 290.00	\$47 870.00	\$4 100.00	\$19 120.00	\$175 200.00	\$175 200.00

Term of Loan plus two years 5
Total rentable square footage within the building 74 152

Average Cost per Square Foot per Year (Uninflated)	\$0.34
Average Cost per Square Foot per Year (Inflated)	\$0.37

LD - Living Room
SF - Square Foot
EA - Each (per unit component)
LF - Living Floor

Gesfor Job #

Il est à noter que la vérification technique de bâtiment ne correspond pas à un audit complet des systèmes de bâtiment, lequel nécessite un travail de relevé exhaustif de l'immeuble, des investigations et possiblement des essais destructifs bien plus approfondis de l'enveloppe ou des systèmes. Toutefois, ce type d'évaluation donne suffisamment d'informations sur les enjeux et les coûts liés à l'entretien futur du bâtiment pour satisfaire les bailleurs de fonds.

Le texte ci-dessus représente un sommaire de certains des services offerts par Le Groupe Gesfor en sciences du bâtiment. Pour de plus amples informations sur nos expertises ou pour une évaluation en fonction de vos besoins propres, veuillez s'il vous plaît communiquer avec Mark Donohue, du Groupe Gesfor, au (514) 529-5870, poste 230.