

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ 2025

Présentation de M. Salim Ballouk,
directeur général adjoint, directeur de
l'ingénierie, département de science
du bâtiment, St-Pierre et Associés

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT

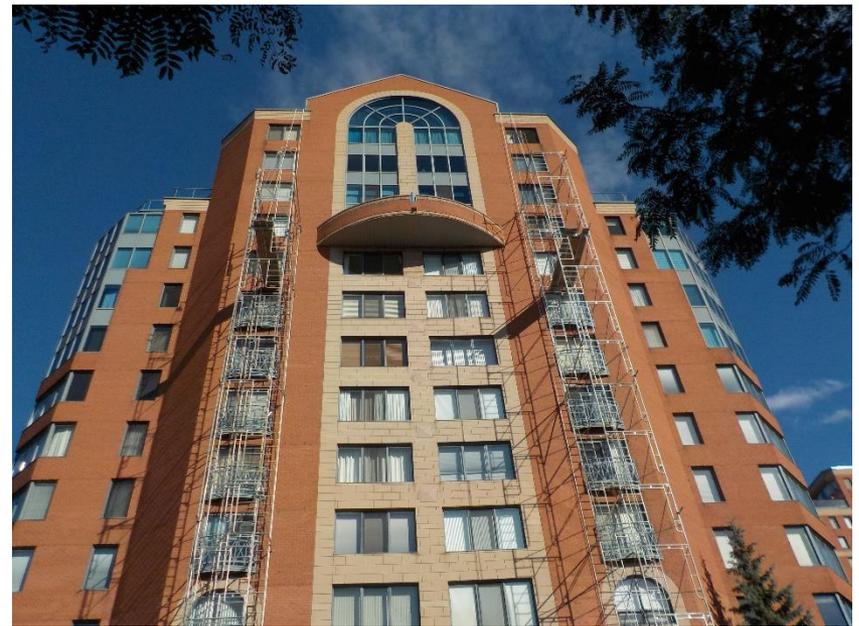
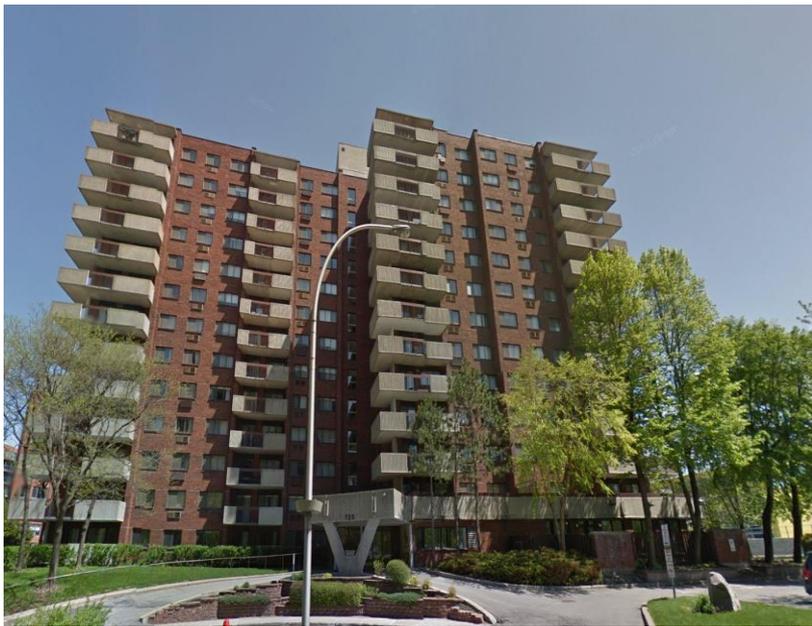
1. Pourquoi agir maintenant ?

- « *Nous avons jusqu'en 2028 pour nous conformer à la Loi 16* »
- Aujourd'hui, c'est **moins tard qu'en 2028**. Reporter, c'est multiplier les coûts
- Un immeuble non entretenu perd en valeur et en sécurité
- Le fonds de prévoyance et les inspections sont des **outils de conservation**, pas des formalités

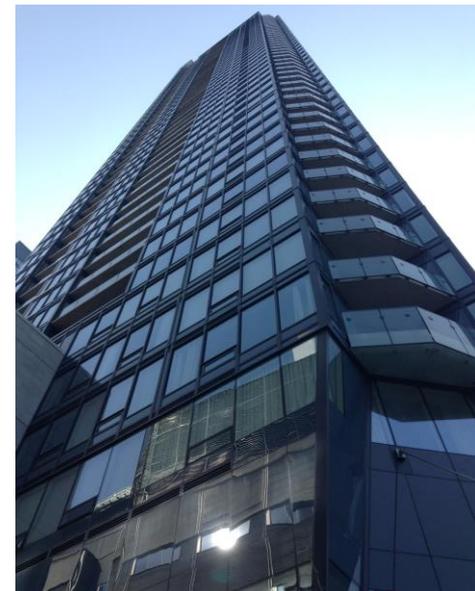
La **prévention** coûte moins cher que la réaction.

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT



Votre unité de condo est un investissement important



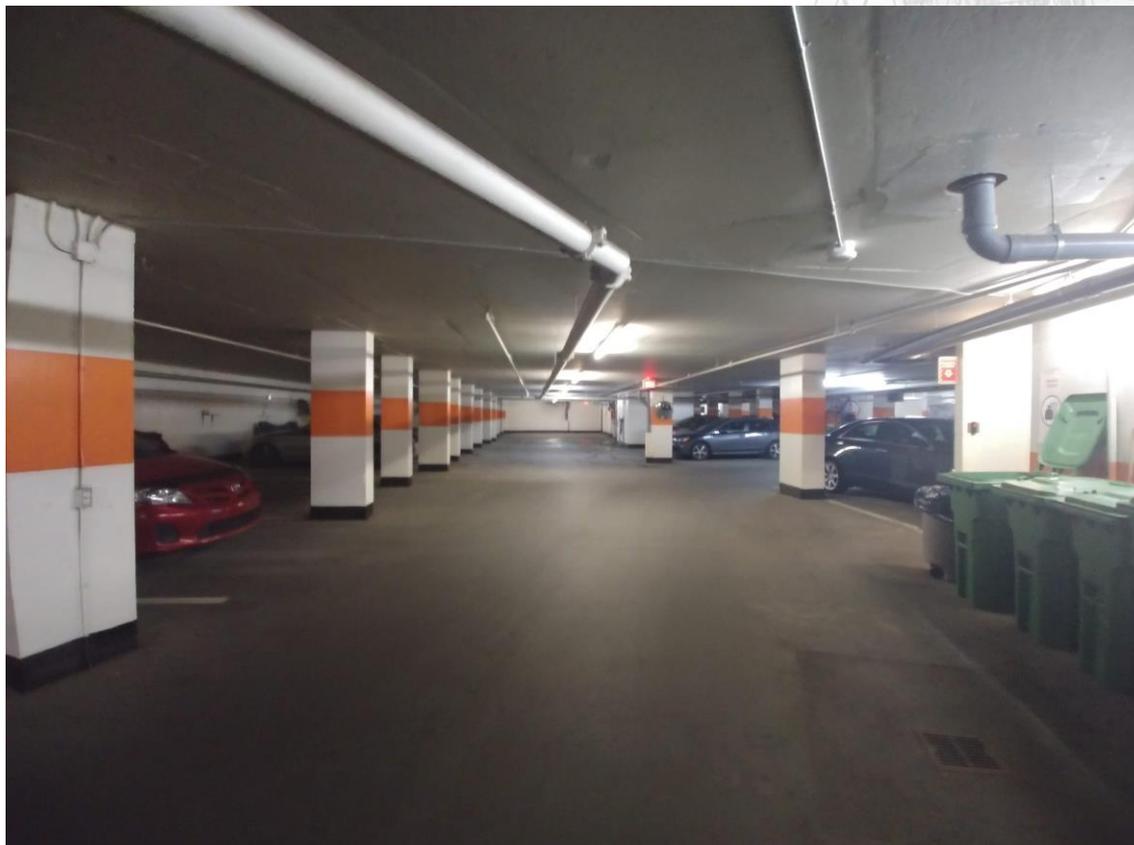
2. Comprendre les limites et les obligations

- La Loi 16 ne crée pas le besoin; elle **structure** ce qui existait déjà.
- Elle fournit un **cadre pour la durabilité** et la **transparence administrative**.
- Beaucoup de syndicats confondent entretien et prévoyance.
- Notre rôle : **expliquer, orienter, planifier.**

3. La pertinence des inspections de façades et de stationnements

- Inspections = **détection précoce des risques invisibles.**
 - Obligations légales (Loi 122, Code de sécurité).
- Permettent d'éviter : infiltrations, chutes de béton, pertes d'assurance.
- Complètent les études de fonds de prévoyance.

Inspection des stationnements – Loi 122



Inspection des façades – Loi 122



Inspection des façades – Loi 122



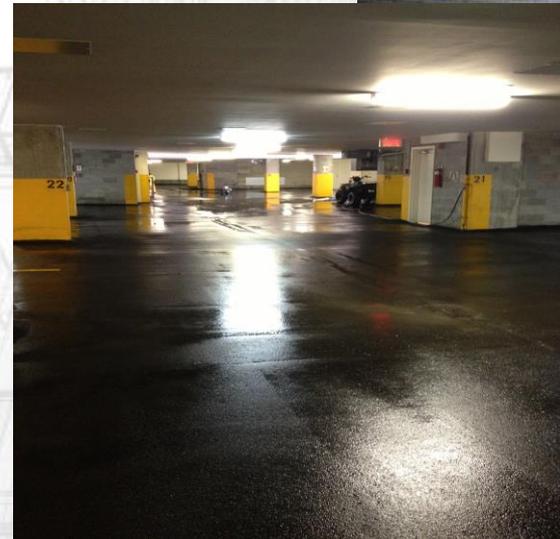
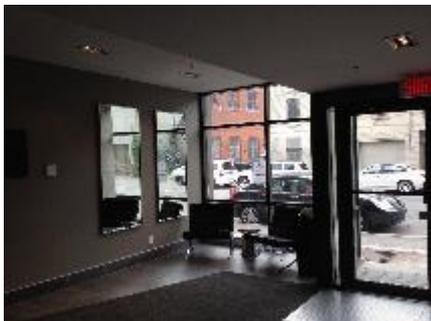
4. Le rôle du professionnel

- Garantie de **rigueur, traçabilité et indépendance**.
- Application de normes reconnues (CSA S413, CNB 2020)
- Vision à long terme : la **mémoire technique et financière** de l'immeuble.
- Un professionnel compétent valorise la copropriété et **réduit le risque juridique**.

5. Cas concret : quand l'absence de prévoyance coûte cher

- Aucune étude depuis 2015. En 2023, infiltration de stationnement.
- Travaux d'urgence : 2 M\$ – cotisation spéciale de 25 000 \$ par copropriétaire.
- Planification préventive (si faite en 2020) : coût ramené à 1,3 M\$.
 - Conclusion : **le temps, c'est l'argent et la sérénité.**

L'intégrité de votre bâtiment nous tient à cœur



6. Nouveautés chez Saint-Pierre & Associés

- **Analyse statistique** issue de plus de **7 000 projets**
- **Corrélation** entre durées de vie théoriques et réelles
- **Base de données propriétaire** sur les composants du bâtiment
- **Comparaisons inter-édifices** selon âge, matériaux, et historique d'entretien
- **Outils Uniformat** pour classification fine et traçabilité des éléments.
- **Rapports visuels enrichis** : photos indexées, cartes de localisation, graphiques dynamiques.

7. Notre modus operandi

- **Phase 1 : Collecte d'informations**

Inventaire documentaire complet, entretien avec le CA, analyse des plans, carnets, devis, garanties.

- **Phase 2 : Inspection terrain**

Vérification des composantes critiques, durées de vie résiduelles, état réel.

- **Phase 3 : Analyse et projection**

Scénarios financiers sur 25 ans avec inflation, priorités, et recommandations.

- **Phase 4 : Restitution et accompagnement**

Présentation claire, mise à jour continue, suivi annuel.

L'analogie du hammam : notre travail, c'est de **faire sortir les "spaghettis"** — les informations cachées qui permettent de comprendre la vraie santé du bâtiment. On gratte, on nettoie, on clarifie. C'est une **science dans la science**.

8. Ce qui nous distingue

- **Rigueur scientifique + humanité professionnelle.**
- **Accompagnement durable** : nos clients ne sont pas des mandats, ce sont des partenaires.
- **Fidélité client exceptionnelle** : plus de 85 % reviennent, souvent pour 10 ans ou plus.
- **Richesse des données** : nous connaissons souvent les bâtiments **mieux que leurs occupants.**
- **Expertise intégrée** : ingénieurs, techniciens, spécialistes en enveloppe et en structure.

9. Cas d'usage concret : approche client

- Exemple : administrateur novice d'un syndicat autogéré.
- Arrive avec “une boîte de papiers”, sans historique ni plan.
 - **Saint-Pierre** :
 - Organise, trie, structure l'information.
 - Reconstitue la mémoire de l'immeuble.
 - Met en place une stratégie claire de prévoyance.
 - Résultat : copropriété en **contrôle de sa destinée**.



10. Notre accompagnement à long terme

- Nous offrons plus qu'une étude : un **partenariat évolutif**
 - Mise à jour annuelle des données et durées de vie
 - Coaching pour CA et gestionnaires
 - Appui technique en cas de litige ou de sinistre
- Notre travail devient la **colonne vertébrale de la gestion immobilière.**

11. La Loi 16 comme outil de conservation

- Pas une contrainte : une **opportunité de professionnaliser la gestion.**
 - Encourage la planification, la reddition de comptes et la pérennité.
- St-Pierre accompagne les syndicats à **passer de la réaction à la maîtrise.**



12. Pourquoi choisir Saint-Pierre & Associés ?

- Parce que nous sommes **une référence en science du bâtiment**
- Parce que nous comprenons les **enjeux humains, techniques et juridiques**
- Parce que nos études servent de **boussole stratégique** pendant 25 ans
- Parce que nous sommes des **partenaires de confiance**, pas des fournisseurs ponctuels.

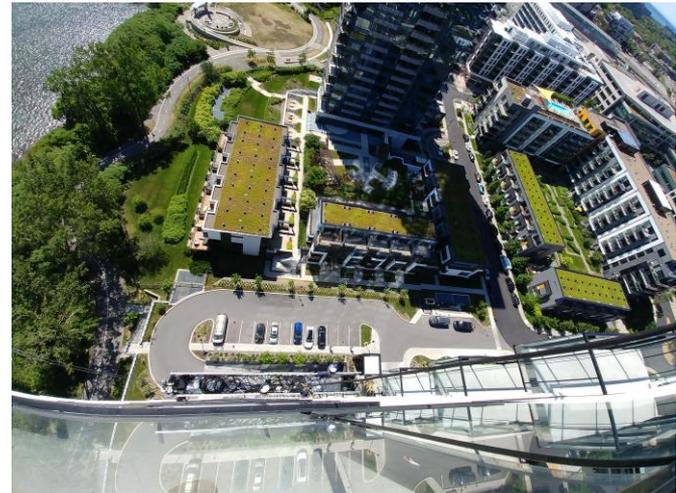




Un investissement doit prendre de la valeur...



Et non en perdre !





**Faire appel à un professionnel est aussi
un investissement !**



SC-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT

