

Prévenir les dégâts en condo pour soulager les administrateurs



Par Pierre B. Gourde
UBIOS

La prévention des dégâts d'eau est importante pour les copropriétaires. Mais ce sont surtout pour les administrateurs du syndicat de copropriété qui subissent le plus les pressions liées aux dégâts d'eau. En conséquence, ils sont de plus en plus nombreux à souhaiter mettre en place de véritables outils pour diminuer les impacts des dégâts d'eau. Mais comme c'est le cas pour les nouvelles technologies, il faut savoir faire le tri entre les différentes solutions disponibles sur le marché pour ne pas se rajouter de... pression!

Toute la pression sur les épaules des administrateurs

En plus d'être victimes eux-mêmes des dégâts d'eau, les dirigeants du syndicat de copropriété ont la responsabilité de régler, ou à tout le moins mitiger, l'ampleur des sinistres liés à l'eau. Même lorsqu'un gestionnaire est embauché pour faciliter le travail, la responsabilité finale revient aux administrateurs. Les pressions prennent plusieurs formes :

- **Pression des assureurs** : en plus de l'impact financier concret (augmentations déductibles et primes assurance habitation pour condos), les assureurs demandent de plus en plus d'actions. En attendant l'implantation d'un système de prévention, gestionnaires et responsables du syndicat doivent composer avec le stress supplémentaire de l'application de mesures de prévention à défaut d'assumer professionnellement une part de responsabilité dans les réclamations et les dommages liés à l'eau.
- **Pression des copropriétaires** : qu'ils soient directement touchés par les sinistres ou non, les copropriétaires sont, à juste titre, inquiets des impacts directs et indirects. Baisse de la valeur de leur propriété, perte de jouissance, et autres impacts. Et leur pression peut parfois se faire sentir au quotidien, au sein même de leur milieu de vie!



- **La pression du passif** : Dans plusieurs syndicats, l'auto-gestion s'accompagne d'un certain roulement au sein du conseil d'administration. Cela a comme conséquences d'avoir créé un certain laxisme dans la tenue des carnets d'entretiens, des décisions qui tardent à être prises et peu d'initiatives de nature préventive.
- **Un problème privé aux conséquences communes** : les dégâts d'eau, s'ils prennent généralement leur source dans les zones privées des bâtiments, ont des impacts sur l'ensemble de l'immeuble. Cela nécessite donc une intervention sur l'ensemble des unités pour que la protection soit complète: chaque voisin se protège mutuellement. Les processus décisionnels actuels peuvent ralentir le travail des administrateurs pour mettre en place une solution, rendant leur tâche encore plus fastidieuse.

Les membres actuels des conseils d'administration devront donc choisir une solution technologique dans un contexte qui peut être parfois très lourd.

Une solution adaptée à la réalité des condos/multi-logements

Les dégâts d'eau ne se manifestent pas de la même manière dans une maison unifamiliale, un triplex ou un immeuble à

condos. L'offre commence peu à peu à prendre forme, mais choisir une solution peut s'avérer hasardeux et ardu pour des administrateurs bénévoles. Surtout quand une mauvaise décision peut s'avérer coûteuse.

C'est pourquoi l'équipe d'Ubios a discuté durant plusieurs mois avec des administrateurs de syndicats, gestionnaires et leurs agents d'assurance pour clairement identifier leurs problèmes. C'était la seule manière pour nous de répondre le plus adéquatement aux besoins des copropriétés. Voici ce que nous avons identifié comme étant les besoins les plus importants pour les gestionnaires:

- **Un système dont la détection est toujours présente** : un système qui demeure fonctionnel même lors de coupures de courant, qui ne se remet pas en marche ou font partie des préoccupations exprimées par les gestionnaires. De la même manière, des batteries à plat non détectées rendent le système moins performant et plus à risque.
- **Un système fiable** : qui génère une quantité de fausses alertes
- **Un système « transparent » d'utilisation** : le système doit permettre l'utilisation normale de l'eau sans intervention manuelle même lors d'une panne de courant.
- **Un système global** : sachant que la plomberie est la principale source de dégâts d'eau en copropriétés, un système centré sur la seule détection de fuites en provenance des appareils ménagers (chauffe-eau, lave-vaisselle, laveuse, etc.) ne ferait le travail qu'à moitié. La solution choisie doit pouvoir prévenir et détecter l'ensemble des risques potentiels: tuyaux brisés, raccords mal effectués, infiltrations, etc.
- **Une vue d'ensemble** : Administrateurs et gestionnaires ont clairement exprimé le souhait d'avoir une vue d'ensemble et en temps réel sur l'état du système, les alarmes

et dommages. Un module de détection défectueux doit pouvoir être détecté rapidement pour éviter de compromettre l'intégrité du système de prévention. De la même manière, dans une tour de plusieurs dizaines ou centaines d'unités, des alarmes locales peuvent rester sans réponse pendant des semaines. Des alertes qui sont modulables selon chaque immeuble ou unité, permettant une intervention rapide, sont cruciales dès qu'un immeuble dépasse les 10 unités.

- **Des besoins modulables** : chaque copropriété doit composer avec une réalité qui lui est propre. Certains immeubles souhaiteront intervenir pour prévenir le gel des tuyaux, contrôler le chauffage, la sécurité, etc.
- **Une technologie durable** : l'achat d'un nouvel équipement majeur pour une copropriété doit pouvoir non seulement être amorti par un retour sur investissement, mais sur une durée de vie prolongée. La durée de vie optimale de ce type d'équipement, de manière à minimiser les interventions sur des systèmes névralgiques des bâtiments, a été déterminée entre 5 et 10 ans.

Faire ses preuves pour offrir des bénéfices tangibles

En plus du sentiment de quiétude qui devrait accompagner une protection contre les dégâts d'eau, les copropriétaires ont clairement exprimé le souhait que cela s'accompagne de retours sur investissement concrets. Mais afin de pouvoir garantir ces avantages économiques, les entreprises technologiques doivent à la fois faire leurs preuves et assurer une viabilité à long terme à leur modèle technologique. Pour ce qui est de la performance du système et de la viabilité technologique, Ubios a pris les moyens de montrer son efficacité (voir encadré) et son développement technologique a été fait pour assurer la viabilité de sa solution. ubios.co/fr ○

Une première installation pour Ubios

Ubios a mis de l'avant un premier déploiement avec un gestionnaire de Mont-Tremblant. Cette première installation nous a fourni les premiers résultats concrets: prévenu des fuites et d'un épisode de gel, sans générer de fausses alertes ou de coupures non nécessaires d'eau . C'est à suivre sur ubios.co/fr