



PROGRAMME D'AIDE

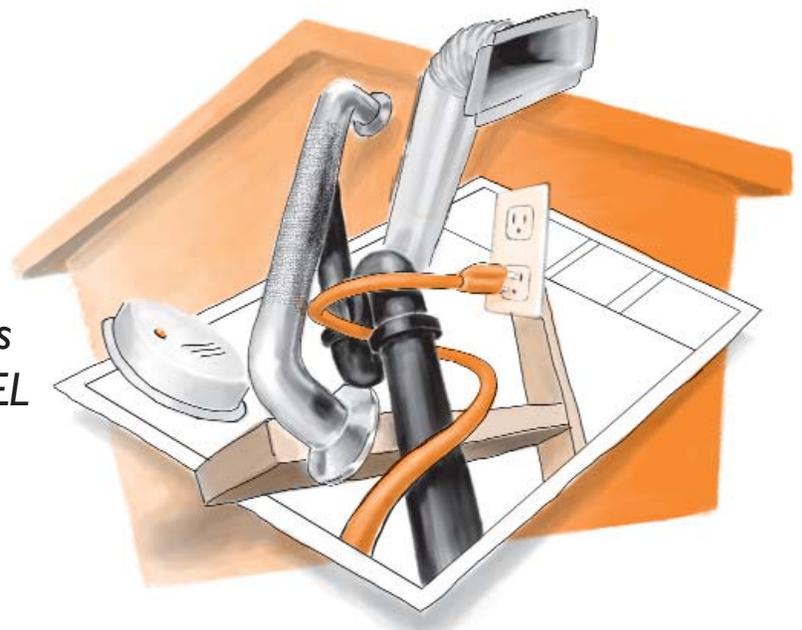
À LA REMISE EN ÉTAT

DES LOGEMENTS

LOGEMENTS LOCATIFS ET MAISONS DE CHAMBRES

Normes de remise en état

*Guide pour les inspecteurs et les
agents d'administration du PAREL*



LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une habitation. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : 613 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : 613 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

LOGEMENTS LOCATIFS ET MAISONS DE CHAMBRES

Normes de remise en état

*Guide pour les inspecteurs et
les agents d'administration du PAREL*

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

This publication is also available in English under the title
*Residential Rehabilitation Assistance Program—Rental and Rooming House Standards for Rehabilitation
A Guide for RRAP Inspectors and Delivery Agents, 61098*

© 1995 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Révision : 2000, 2003, 2004, 2005

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

TABLE DES MATIÈRES

Objet du document	1
Glossaire	3
Section 1 - Généralités	6
Section 2 - Aménagement extérieur et amélioration	7
Section 3 - Aires et pièces	8
Section 4 - Sécurité-incendie	10
Section 5 - Enveloppe et ossature du bâtiment	12
Section 6 - Économie d'énergie et ventilation	15
Section 7 - Revêtements de finition	17
Section 8 - Chauffage	18
Section 9 - Plomberie	21
Section 10 - Électricité	22
Section 11 - Ascenseurs	22
Section 12 - Questions environnementales	23
Annexe A - Notes explicatives	25
Annexe B - Publications mentionnées	34

OBJET DU DOCUMENT

Les normes pour la remise en état des logements locatifs et des maisons de chambres (ci-après appelées « normes PAREL ») déterminent le genre et l'étendue des travaux qui font l'objet d'une demande de financement dans le cadre des volets logements locatifs et maisons de chambres du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Aide offerte en vertu du PAREL

Le PAREL locatif et le PAREL maisons de chambres offrent une aide financière aux propriétaires d'immeubles de logements locatifs existants ayant besoin de réparations majeures. L'aide vise les réparations obligatoires requises pour rendre le logement conforme aux **normes minimales de salubrité et de sécurité**. La nature et la qualité des travaux de réparations obligatoires devraient permettre de prolonger de 15 ans la durée utile du logement, sous réserve d'un entretien normal de la part du propriétaire.

Catégories de réparations et directives générales

Pour être admissible au financement du PAREL locatif ou du PAREL maisons de chambres, le logement défectueux doit requérir des réparations principales ou encore être dépourvu des installations essentielles se rangeant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- 1. Solidité de la charpente**
- 2. Électricité**
- 3. Plomberie**
- 4. Chauffage**
- 5. Sécurité-incendie**

Réparations principales

Les réparations principales s'entendent des réparations obligatoires pour corriger des défauts qui menacent la santé ou la sécurité des occupants ou l'intégrité structurale du bâtiment, et dont le coût, sans l'aide du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres, exigerait une augmentation des loyers. On effectue une inspection pour déterminer les réparations majeures nécessaires, et les employés chargés de l'administration du programme décident si le coût des réparations constitue un important fardeau financier pour le propriétaire. (Voir l'Annexe A, p. 25.)

Réparations obligatoires

Les réparations obligatoires conféreront au logement un niveau minimal de salubrité et de sécurité et en prolongeront la durée utile. Toutes les réparations obligatoires pour des raisons de salubrité et de sécurité doivent être effectuées pour que le logement puisse être admissible aux fonds PAREL. Dans le présent document, l'obligation d'effectuer ces réparations, indiquées en caractères gras, est toujours rendue par le verbe auxiliaire « **devoir** ».

Niveau minimal de salubrité et de sécurité

Tous les travaux nécessaires pour conférer au logement un degré minimal de salubrité et de sécurité doivent être effectués. Pour les besoins du PAREL, le « niveau minimal de salubrité et de sécurité » vise à assurer une qualité raisonnable de solidité structurale, de sécurité contre l'incendie ainsi qu'une qualité raisonnable des installations de chauffage, de plomberie et d'électricité, dans la mesure où ces installations existent ou sont requises par l'autorité compétente. Le terme « qualité raisonnable » doit être défini par l'autorité compétente.

Réparations admissibles

Les réparations admissibles s'entendent des travaux indiqués en italique dans les sections 6.1 et 6.2 et qui visent à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. Une aide limitée est offerte pour les travaux admissibles, pourvu que toutes les réparations obligatoires soient exécutées.

Remarque : Les travaux admissibles ne peuvent faire partie des réparations principales.

Remplacement de composantes détériorées, mais en état de fonctionner.

La directive prévoyant la prolongation de la durée utile **n'autorise pas** le remplacement d'éléments d'une durée utile inférieure à 15 ans et **donnant un rendement acceptable.**

On évaluera la possibilité d'utiliser les fonds du PAREL pour effectuer des réparations ou des remplacements s'il y a suffisamment de raisons de croire qu'une défaillance se produira au cours d'une période relativement courte et que cette situation endommagera d'autres éléments du bâtiment.

Remarque : La réparation ou le remplacement d'éléments qui donnent un rendement adéquat ne représentera pas une réparation principale au financement du PAREL; on pourrait toutefois considérer qu'il s'agit de réparations obligatoires dans le cas d'une propriété admissible à une subvention à d'autres égards.

Autorité compétente

Dans le présent document, on fait référence aux exigences de « l'autorité compétente ». Or, la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne constitue pas l'autorité compétente.

En l'absence d'autorité locale compétente, les exigences du Code national du bâtiment du Canada (CNBC) le plus récent s'appliquent. Dans tous les cas, lorsqu'il existe des exigences locales, les plus restrictives l'emportent.

Remarque : Il incombe au propriétaire de l'immeuble de s'assurer que les exigences locales sont respectées. Les demandeurs doivent être informés de cette responsabilité et, lorsque cela s'applique, des certificats d'acceptabilité doivent être remis avant le versement des fonds PAREL.

Principe de « l'achat le plus avantageux »

Le principe de « l'achat le plus avantageux » doit régir tous les aspects de la remise en état, y compris la décision de réparer ou de remplacer des composantes, et le choix des matériaux. Les composantes ne doivent pas être remplacées si leur réparation s'avère moins coûteuse.

Acceptation de composantes existantes

Dans bien des vieux logements, on reconnaît qu'un article ou un élément, sans être conforme aux exigences des logements neufs, puisse être jugé acceptable si son état et sa tenue en service ne portent pas préjudice à la santé et à la sécurité des occupants. En pareil cas, l'article ou l'élément ne requiert pas de réparation ou de remplacement en vertu du PAREL. Cependant, l'autorité compétente devra être consultée et les réparations ou le remplacement devront être effectués en fonction de ses exigences s'il existe un risque au niveau de la salubrité et de la sécurité. (Voir annexe A, p. 25.)

GLOSSAIRE

Aire commune

Toute surface, à l'intérieur du bâtiment, destinée à l'usage de tous les occupants, tels les corridors, les escaliers, les paliers et les vestibules.

Appareil de chauffage d'appoint

Pièce d'équipement destinée à compléter l'installation de chauffage existante lorsque cette dernière ne possède pas la puissance nécessaire pour chauffer tout le bâtiment ou qu'elle est peu rentable comme source de chaleur unique.

Autorité chargée de la désignation

Organisme chargé de déterminer la valeur des bâtiments du point de vue patrimonial et de définir les règlements régissant la restauration des bâtiments désignés.

Avertisseur de fumée

Détecteur de fumée avec sonnerie incorporée, conçu pour donner l'alarme.

Champ d'épuration

Installation située à proximité d'une fosse septique, constituée d'un réseau de tuyaux perforés permettant la dispersion des eaux usées dans le sol.

Charge permanente

Poids de tous les éléments permanents d'un bâtiment, qu'ils soient structuraux ou non.

Cheminée

Ouvrage de brique, de pierre, de béton, de métal ou d'un autre matériau incombustible, qui contient un ou plusieurs conduits de fumée évacuant les produits de combustion.

Citerne

Réservoir d'eau de pluie de surface ou souterrain.

Code national du bâtiment

Édition la plus récente de l'ouvrage publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, y compris le « Supplément du Code national du bâtiment du Canada ».

Comble/vide sous toit

Partie d'un bâtiment limitée par le plafond du dernier étage et le toit, ou par un mur nain et le toit en pente.

Conduit de cheminée

Passage logé dans une cheminée par lequel les produits de combustion sont évacués d'un appareil à combustible vers l'extérieur.

Conduit d'évacuation des gaz

Tuyau raccordé à un appareil à gaz, destiné à évacuer à l'extérieur les produits de combustion.

Contremarche

Élément dont la distance est mesurée verticalement du haut d'une marche d'escalier jusqu'au haut de la marche supérieure ou inférieure suivante.

Coupe-feu

Recoupement étanche à l'air à l'intérieur des éléments fonctionnels ou entre eux pour retarder le passage de la fumée et des flammes.

Dépendance

Bâtiment permanent, séparé du logement, mais s'y rattachant par son usage.

Détecteur de fumée

Dispositif détectant la présence des particules visibles ou invisibles produites par la combustion et qui déclenche automatiquement un signal.

Détecteur de monoxyde de carbone

Dispositif qui émet une alarme sonore lorsqu'il détecte la présence de monoxyde de carbone.

Eau potable

Eau que les autorités sanitaires déclarent propre à la consommation humaine.

Espace de rangement général

Espace situé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement et réservé au rangement, ou dont une partie est utilisée en commun par les occupants.

Flexion excessive

Déformation d'un élément structural qui nuit à la tenue en service d'un matériau de finition ou d'éléments tels que portes ou fenêtres, ou entraîne d'autres défauts manifestes du bâtiment.

Fosse septique

Réservoir d'épuration destiné à retenir les matières solides des eaux usées assez longtemps pour en permettre une décomposition satisfaisante par l'action des bactéries.

Garde-corps

Barrière de protection placée autour des ouvertures d'un plancher, ou sur les côtés ouverts d'un escalier, d'un palier, d'un balcon, d'une mezzanine, d'une galerie ou d'un passage surélevé ou à tout autre endroit, afin de prévenir une chute accidentelle dans le vide.

Installations de cuisine

Placards, plans de travail, appareils sanitaires et électriques d'une cuisine, sans toutefois comprendre l'espace nécessaire à ces installations.

Lisse d'assise

Pièce de bois d'oeuvre placée horizontalement sur le sol et destinée à servir de fondation à un bâtiment.

Lit

Lit dans une maison de chambres, loué à un occupant non apparenté au propriétaire et situé dans un endroit conforme aux normes minimales d'espaces pour les lits, telles qu'elles sont exposées dans le présent document.

Maison de chambres

Dans le contexte du programme, une maison de chambres est une propriété comprenant plus de trois lits, loués ou destinés à être loués à des personnes non apparentées au propriétaire. Les lits doivent être loués à la semaine ou au mois et servir de logement permanent.

Moyen d'évacuation

Voie continue d'évacuation constituée par une porte, un vestibule, un corridor, une coursive, un balcon, un hall, un escalier, une rampe, ou tout autre moyen ou ensemble de moyens permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque du bâtiment, d'une aire de plancher, d'une pièce ou de la cour intérieure de sortir sur une voie publique ou tout autre endroit extérieur acceptable.

Ouvrages délabrés

Bâtiments, clôtures, murs et autres éléments situés dans les limites d'une propriété et qui nécessitent des réparations majeures pour être de nouveau utilisables.

Pare-air

Matériau employé dans l'enveloppe d'une maison pour empêcher les fuites d'air de l'intérieur du bâtiment de parvenir dans les vides garnis de matériaux isolants. Habituellement, le pare-vapeur est conçu pour remplir les deux fonctions, mais en réalité l'élément le plus étanche de l'enveloppe remplit le rôle de pare-air.

Pare-vapeur

Matériau incorporé à l'enveloppe du bâtiment pour retarder le passage de la vapeur d'eau par diffusion à travers les matériaux de la surface intérieure du bâtiment vers les vides garnis de matériaux isolants.

Pièce habitable

Local essentiellement destiné à des personnes.

Pieu

Élément de fondation de forme allongée, fait de béton, de bois ou d'acier, mis en place par battage, fonçage au vérin, lançage ou vissage, ou encore coulé sur place, et destiné à supporter les principaux éléments de charpente d'un bâtiment.

Pilier

Colonne, habituellement en maçonnerie, reposant sur une semelle au-dessus du sol et destinée à supporter les principaux éléments structuraux du bâtiment.

Poêle d'appoint

Appareil de chauffage rapporté, habituellement à combustible solide, utilisant la même installation (conduit de fumée, plénum, conduits d'évacuation des gaz, conduits d'air chaud) que l'appareil de chauffage principal.

Protection contre l'eau

Membrane, souvent appliquée en plusieurs couches, sur un mur de fondation ou un plancher de sous-sol pour enrayer l'effet de la pression hydrostatique.

Protection contre l'humidité

Matériau appliqué sur un mur ou un plancher situé plus bas que le niveau du sol environnant, destiné à résister au passage de l'humidité, en l'absence de pression hydrostatique.

Protection du débord de toit

Membrane imperméable étendue par-dessus le revêtement de couverture parallèlement au débord du toit et s'étendant au-dessus d'une partie de l'espace chauffé (300 mm habituellement), afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer sous les bardeaux du toit à l'endroit où peut se former une digue de glace.

Puisard

Bassin ou fosse qui reçoit et retient l'effluent d'un tuyau d'évacuation. Habituellement, une pompe est installée au fond du puisard pour en évacuer l'eau à l'extérieur.

Revêtement mural imperméable

Matériau de finition (carreaux de céramique, de plastique, de métal, vinyle en feuille, panneaux de fibres durs, stratifiés, feuilles décoratives thermodurcissables, ou linoléum) installé sur le mur entourant une baignoire ou une douche pour le protéger.

Séparation coupe-feu

Mur, plafond ou plancher destiné à empêcher la propagation du feu entre un logement et un autre, ou entre les diverses aires ou pièces d'un même logement.

Surcharge

Poids total des articles amovibles que contient un bâtiment, tels que meubles, appareils, éléments fixés à demeure, équipement, etc. de la charge constante en plus du poids des occupants.

Tuyau de raccordement/tuyau à fumée

Tuyau raccordé à un appareil de chauffage à combustible solide ou liquide, amenant les produits de la combustion à un conduit de cheminée.

Vide dissimulé

Espace, dans un bâtiment, créé par l'installation d'un plafond suspendu, d'un revêtement mural de finition intérieure posé sur fourrures, d'une sous-face ou d'un autre élément de construction, qui n'est pas facilement accessible et qui s'étend sur plusieurs logements ou sur plusieurs parties d'un même logement.

Vide sanitaire

Espace restreint, entre le rez-de-chaussée d'une maison et le sol en dessous.

Vide sous toit

Voir Comble

Plusieurs de ces définitions sont tirées du Code national du bâtiment du Canada ou du **Glossaire des termes d'habitation**, 61949 publié par la SCHL. La plupart ont été adaptées au contexte des **Normes du PAREL**.

SECTION 1 - GÉNÉRALITÉS

I. Devis, permis, droits et plans

1) Les travaux à effectuer dans le cadre du PAREL **doivent** être clairement décrits dans le devis afin que tous les entrepreneurs présentant des soumissions connaissent les travaux requis. Lorsque cela s'applique et si cela est possible, on doit fournir les quantités raisonnables, les dimensions, des dessins et d'autres explications. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

2) On **doit**, lorsque l'autorité compétente l'exige, obtenir des permis de construction, des permis d'occupation et des certificats d'acceptabilité des installations techniques. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

3) On **doit**, lorsque l'autorité compétente l'exige, obtenir les coûts pour la préparation des plans, des dessins d'atelier, des devis et de la supervision professionnelle connexe. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

4) Une évaluation indépendante des logements réalisée par un investigateur de la qualité de l'air intérieur professionnel n'est pas admissible **sauf** pour l'établissement et la priorisation des correctifs reliés aux problèmes d'humidité et de moisissure. Le droit maximal admissible pour ce type de service et la vérification de l'air est de 1 000 \$. Le droit concernant les collectifs d'habitation doit être approuvé par la SCHL.

2. Bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique

1) Les travaux concernant des bâtiments désignés d'intérêt architectural ou historique **doivent** être exécutés de manière à poursuivre les objectifs de l'autorité chargée de leur désignation.

Remarque : Dans la remise en état de ces bâtiments, les fonds du PAREL ne doivent servir que pour les seuls travaux admissibles en vertu des présents critères. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

3. Protection contre les termites et autres animaux nuisibles

1) Lorsque la présence d'insectes, de rongeurs et d'autres animaux nuisibles au bâtiment ou à la santé des occupants est évidente ou soupçonnée, les mesures appropriées **doivent** être prises pour réparer les dommages et exterminer ou éliminer ces animaux et prévenir leur retour.

SECTION 2 - AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET AMÉLIORATION

1. Ouvrages délabrés

1) Sous réserve de l'alinéa 3), le remplacement des clôtures, dépendances ou autres ouvrages délabrés **n'est pas admissible au financement du PAREL**. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

2) Les ouvrages délabrés qui constituent un risque d'incendie ou d'accident **doivent** être réparés ou enlevés des lieux. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

3) Les dépendances **doivent** être remplacées s'il est plus économique de les remplacer que de les réparer et si un espace de rangement général est exigé par l'autorité compétente et qu'il n'y en a pas à l'intérieur du logement. (Voir l'Annexe A, p. 26.)

2. Allées, voies d'accès privées et structures de stationnement

1) Les allées, les voies d'accès privées et les structures de stationnement qui constituent un danger important **doivent** être réparées. Seules les structures de stationnement correspondant au nombre de places de stationnement exigées par l'autorité compétente sont admissibles. (Voir l'Annexe A, p. 27.)

2) Si l'absence d'allée constitue un important risque d'accident, on **doit** en aménager une.

3. Nivellement et aménagement du terrain

Écoulement des eaux
de surface

1) Le terrain **doit** être nivelé et aménagé de façon à assurer un écoulement satisfaisant des eaux de surface. On **doit** aussi prendre des mesures adéquates pour éliminer les eaux de surface en prévenant l'érosion du sol. (Voir l'Annexe A, p. 27.)

Murs de soutènement

2) La stabilisation de la pente **doit** être entreprise lorsqu'il faut protéger les logements et la propriété entourant l'immeuble, à une distance raisonnable. La construction de murs de soutènement **n'est admissible au financement du PAREL** que si les autres méthodes de stabilisation de la pente du sol, comme le gazonnement, le semis d'une couverture végétale, la plantation d'arbustes ou la mise en place d'un enrochement, s'avèrent contre-indiquées. (Voir l'Annexe A, p. 27.)

SECTION 3 - AIRES ET PIÈCES

I. Aire pour la préparation de la nourriture et les repas

1) Les logements **doivent** comprendre une aire adéquate pour la préparation de la nourriture et les repas. Dans les maisons de chambres, les foyers et autres maisons d'hébergement, cet espace peut être commun ou, lorsque cela est permis, à l'intérieur de la chambre. L'espace **doit** répondre aux exigences de l'autorité compétente.

2) L'aire du logement destinée à la préparation de la nourriture et aménagée là où il n'y en avait pas ne **doit** pas excéder 5,3 m² (57 pieds carrés), incluant l'espace occupé par les armoires de parquet. Dans le cas des studios, l'aire ne **doit** pas dépasser 4,6 m² (50 pieds carrés).

3) Les surfaces de travail servant à la préparation de la nourriture qui sont détériorées **doivent** être réparées ou remplacées si cela est plus économique que de les réparer.

4) Les armoires de parquet **doivent** être suffisamment fortes pour supporter la surface de travail. De nouvelles armoires de parquet ne **doivent** être ajoutées que s'il n'y en avait pas avant, ou lorsque les armoires existantes ne suffisent plus à supporter le plan de travail et qu'il est plus économique de les remplacer que de les réparer. Lorsque nécessaire, les armoires de parquet ne **doivent** pas dépasser 2,3 m (8 pieds) de longueur ni 1,7 m² (18 pieds carrés) de surface utile, y compris la surface qu'occupe le bloc-évier.

5) Lorsqu'il faut aménager de l'espace pour l'entreposage des aliments, on **doit** installer du rayonnage qui ne **doit** pas dépasser 2,5 m² (27 pieds carrés) de surface. Dans le cas des studios, la surface de rayonnage ne **doit** pas excéder 1,23 m² (13 pieds carrés).

Remarque : Le remplacement des armoires et des plans de travail aux fins de modernisation n'est pas admissible au financement du PAREL.

2. Salles de bains et de toilette

1) Une salle de bains de dimensions suffisantes **doit** être aménagée dans les logements. Dans le cas des maisons de chambres, des foyers ou autres maisons d'hébergement, cette aire peut être partagée, conformément aux exigences de l'autorité compétente.

2) Les dimensions de la salle de bains et l'installation d'équipements sanitaires là où il n'y en avait pas **doivent** être conformes aux exigences de l'autorité compétente; à défaut de telles exigences, la salle de bains **doit** être assez grande pour contenir une baignoire, une toilette et un lavabo.

3) Les salles de bains et les toilettes des maisons de chambres, des foyers et autres maisons d'hébergement **doivent** être à l'intérieur du bâtiment et aménagées de façon à assurer l'intimité aux usagers. Si elles doivent servir à plusieurs occupants, la porte **doit** donner sur un corridor ou une autre aire commune. Le nombre minimal d'appareils **doit** répondre aux exigences de l'autorité compétente.

3. Chambres à coucher dans les maisons de chambres et les foyers d'hébergement

1) L'aire des chambres à coucher dans les maisons de chambres, les foyers et autres maisons d'hébergement, y compris l'aire supplémentaire pour les installations de cuisson lorsque celles-ci sont fournies, **doit** répondre aux exigences de l'autorité compétente.

2) En l'absence d'exigences locales, les chambres qui ne comportent pas d'aires pour la préparation de la nourriture et les repas **doivent** avoir une superficie d'au moins 7 m² par personne dans une chambre pour une personne et d'au moins 4,6 m² par personne dans une chambre pour plusieurs personnes. La dimension minimale à l'intérieur de l'aire requise **doit** être de 2 m². Lorsque des aires sont prévues dans les chambres pour la préparation de la nourriture et les repas, les aires totales ne **doivent** pas être inférieures à 10 m² pour un logement d'une chambre, à 17 m² pour un logement de deux chambres, à 24 m² pour un logement de trois chambres et à 31 m² pour un logement de quatre chambres.

4. Appareils ménagers

1) L'installation ou la réparation d'appareils ménagers n'est **pas admissible au financement du PAREL**.

5. Coin poubelles

1) Un coin suffisamment grand **doit** être aménagé pour les poubelles. (Voir l'Annexe A, p. 27.)

6. Installations techniques

1) Lorsqu'il est insuffisant, on **doit** ajouter de l'espace pour les installations techniques exigées par l'autorité compétente, celui-ci **devant** être limité à ce qui est nécessaire pour les installations.

SECTION 4 - SÉCURITÉ-INCENDIE

I. Généralités

1) Chaque logement et aire commune **doivent** être protégés contre l'incendie, conformément aux exigences de l'autorité compétente. (Voir l'Annexe A, p. 27.)

2) Pour les exigences en matière de sécurité-incendie non traitées dans la présente section, on doit consulter l'autorité compétente.

Équipement certifié

3) Les avertisseurs de fumée, les détecteurs thermiques, les extincteurs, les détecteurs de monoxyde de carbone et autres dispositifs de détection et de prévention des incendies, lorsqu'ils sont exigés par l'autorité compétente, **doivent** être certifiés, homologués et étiquetés conformément à la norme canadienne appropriée par :

- Laboratoires des assureurs du Canada
- Association canadienne de normalisation
- Warnock-Hersey Professional Services Ltd.

L'installation et l'entretien des dispositifs **doivent** être conformes aux instructions du fabricant.

Remarque : On doit appliquer les exigences du code de prévention des incendies provincial ou national en l'absence d'autorité locale en matière de sécurité-incendie.

2. Sécurité-incendie

1) Les logements **doivent** être séparés des pièces et des logements adjacents par un coupe-feu, tel que requis par l'autorité compétente.

3. Avertisseurs de fumée

1) Chaque logement et chaque chambre qui ne se trouve pas à l'intérieur d'une maison de chambres **doivent** être munis d'avertisseurs de fumée, conformément aux exigences de l'autorité compétente.

4. Coupe-feu

1) Les vides dissimulés qui pourraient favoriser la propagation de la fumée et des flammes d'un logement à un autre, ou d'un étage à un autre dans un même logement, ou encore d'un étage au vide sous toit, **doivent** être obturés au moyen de coupe-feu.

2) Ces coupe-feu **doivent** être réalisés conformément à l'autorité compétente.

5. Moyens d'évacuation

1) Les immeubles collectifs **doivent** être pourvus de moyens d'évacuation (éclairage d'urgence, signalisation, escaliers extérieurs et ouvertures compris) conformes aux exigences de l'autorité compétente.

2) Les portes d'entrée des logements dans les immeubles collectifs et dans les maisons de chambres nécessitant une séparation coupe-feu entre les chambres ainsi que les portes de chambres **doivent** répondre aux exigences de l'autorité compétente. Cela inclut la quincaillerie appropriée comme un ferme-porte automatique et un dispositif de verrouillage.

6. Séparations spatiales entre les bâtiments

1) Les séparations spatiales entre les bâtiments et les exigences connexes **doivent** satisfaire l'autorité compétente.

7. Dispositifs équivalents

1) On peut utiliser des dispositifs équivalents pour la sécurité-incendie lorsque l'autorité compétente le permet.

SECTION 5 - ENVELOPPE ET OSSATURE DU BÂTIMENT

I. Généralités

Dimensions des éléments structuraux	1) Les éléments structuraux des bâtiments doivent avoir les dimensions qui leur permettent de supporter les charges imposées sans défaillance ni flexion excessive. (Voir l'Annexe A, p. 28.)
Ancrage et étayage	2) Tous les éléments structuraux doivent être ancrés, fixés, liés et étayés de façon à conférer à l'ossature la résistance et la rigidité voulues.
Remplacement d'éléments structuraux	3) Les éléments structuraux détériorés au point de compromettre leur capacité porteuse doivent être réparés ou remplacés.
Amélioration de la résistance sismique du bâtiment	4) On doit améliorer la résistance sismique du bâtiment lorsque l'autorité compétente l'exige, et ce, conformément aux exigences de cette dernière.

2. Escaliers et paliers

Escaliers, paliers et balcons	1) Les escaliers et paliers intérieurs et extérieurs, balcons, porches et vérandas de même que les mains courantes et les garde-corps afférents doivent être réparés, remis en état ou remplacés s'ils sont détériorés ou que leur état risque vraiment de compromettre la sécurité. 2) Les escaliers et les paliers doivent être construits pour satisfaire aux exigences de l'autorité compétente en matière de moyens d'évacuation. 3) Lorsque les portes extérieures ne sont pas pourvues d'escaliers ou de paliers et que la sortie ne sert pas de moyen d'évacuation, elles doivent être fermées à l'aide d'une barre intégrée à la structure si on les juge dangereuses. (Voir l'Annexe A, p. 28.)
-------------------------------	--

Remarque : La remise en état du patio n'est pas admissible au financement du PAREL. (Voir l'Annexe A, p. 28.)

3. Fondations

Protection contre l'eau et l'humidité	1) Les fondations doivent être réparées ou remplacées, au besoin, de façon à pouvoir supporter les charges imposées. (Voir l'Annexe A, p. 28.) 2) Lorsque l'eau qui s'infiltré a endommagé ou endommagera la structure, les installations techniques ou les surfaces habitables, les murs de fondations doivent être réparés et protégés contre l'humidité ou l'eau, et le nécessaire doit être fait pour assurer le drainage satisfaisant des lieux.
Trappes d'accès	3) Les vides sanitaires doivent être munis de trappes d'accès.

4. Fondations de maisons mobiles

- Maisons mobiles 1) Les fondations de maisons mobiles avec longerons intégrés **doivent** être capables de supporter les charges qu'on leur impose sans défaillance ni flexion excessive. On **doit** satisfaire aux exigences de l'autorité provinciale ou municipale compétente ou suivre les indications du fabricant. En l'absence d'exigences, on **doit** se reporter à la norme CAN/CSA-Z240. 10.1-94, **Aménagement du terrain, construction des fondations et ancrage des maisons mobiles.** (Voir l'Annexe A, p. 29.)
- Maisons usinées 2) Les maisons usinées n'incorporant pas de longeron **doivent** satisfaire à toutes les exigences de la présente section.

5. Murs

- Parement extérieur 1) Les murs extérieurs **doivent** être à l'épreuve de l'eau et **doivent** afficher une durabilité raisonnable; le type et le matériau **doivent** être acceptables à l'autorité compétente. Le remplacement des revêtement muraux **n'est pas admissible au financement PAREL**, sauf si cela est plus économique que de les réparer. (Voir l'Annexe A, p. 29.)
- Calfeutrage 2) Les jonctions des matériaux de finition extérieure, des fenêtres et des dormants de porte, les bouches de ventilateurs d'extraction et les autres ouvertures **doivent** être calfeutrées ou pourvues d'un solin, au besoin, pour prévenir l'entrée d'eau dans l'enveloppe du bâtiment.

6. Toit et vide sous toit

- Couverture 1) Des mesures **doivent** être prises pour faire en sorte que les éléments du toit soient capables de supporter les charges permanentes et les surcharges et offrent une surface convenable pour y fixer la couverture.
- 2) Des mesures **doivent** être prises pour que la couverture puisse empêcher la neige et la pluie de s'infiltrer dans le vide sous toit. Le remplacement de la couverture entière **n'est admissible au financement PAREL** que s'il n'est ni indiqué, ni économique de la réparer ou de la remplacer en partie. (Voir l'Annexe A, p. 29.)
- Maisons mobiles 3) Lorsque la construction d'un toit en pente s'avère plus économique que la réparation du toit plat d'origine, les indications du fabricant **doivent** être étudiées pour déterminer si le bâtiment existant peut supporter les charges supplémentaires imposées par une nouvelle ossature de toit en bois. À défaut de quoi, on **doit** obtenir un rapport d'ingénieur approuvant le remplacement.
- Ventilation 4) Assurer l'élimination des fuites d'air vers l'entretoit avec un système de pare-air continu approprié lorsqu'il y a évidence de condensation. La ventilation du vide sous toit permettra également d'enrayer certains problèmes liés à la moisissure. Voir la section 6.2.1, les voies favorisant les fuites en provenance de l'intérieur du logement. (Voir l'Annexe A, p. 29.)

7. Planchers

1) Des mesures **doivent** être prises pour que les planchers soient capables de supporter les charges imposées sans flexion excessive et présentent une surface se prêtant à la mise en œuvre d'un revêtement de sol dans les aires habitables.

Dalle de plancher du sous-sol

2) La dalle de plancher du sous-sol **doit** être réparée lorsqu'il y a soulèvement ou bombement de la dalle au point d'entraîner des risques. (Voir l'Annexe A, p. 29.)

3) Lorsqu'il y a des signes considérables d'humidité, des mesures **doivent** être prises pour empêcher ou réduire le passage d'humidité à travers le plancher du sous-sol ou du vide sanitaire.

Plancher de bois incliné

4) La mise à niveau d'un plancher de bois incliné ou arqué **doit** être effectuée lorsque l'inclinaison du plancher présente des risques importants.

SECTION 6 - ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET VENTILATION

I. Isolation thermique

1) Le bâtiment sera isolé selon les normes de l'autorité compétente si les réparations obligatoires réalisées en vertu du PAREL entraînent la mise à nu d'aires contenant peu ou pas d'isolant et que le coût d'augmentation des valeurs thermiques est raisonnable.

Remarque : L'enlèvement ou le remplacement du parement mural intérieur ou extérieur pour la seule raison de faciliter l'isolation n'est pas admissible au financement du PAREL.

2) *Dans les parties accessibles de l'enveloppe de bâtiment où l'isolation est présentement insuffisante ou inexistante, la pose d'isolant thermique selon les coefficients couramment acceptés est admissible au financement. Les exigences de l'autorité compétente s'appliquent. (Voir l'Annexe A, p. 29.)*

Remarque : L'isolation de la totalité des murs de sous-sol et l'isolation acoustique ne sont pas admissibles au financement du PAREL.

2. Pare-air et pare-vapeur

Calfeutrage et étanchéité

1) Les voies favorisant les fuites d'air de l'intérieur du logement jusque dans les murs, les plafonds ou les planchers isolés **doivent** être scellées dans la mesure où elles sont accessibles et pratiques. (Voir l'Annexe A, p. 30.)

2) Si les revêtements des murs intérieurs et extérieurs doivent être enlevés et remplacés à cause de réparations obligatoires, un pare-air ou un pare-vapeur efficace **doit** être installé. (Voir l'Annexe A, p. 30.)

Étanchéisation à l'air

3) *L'étanchéisation à l'air et la pose de coupe-froid dans le seul but d'économiser l'énergie sont admissibles au financement si ces mesures sont jugées raisonnables.*

3. Ventilation

1) La ventilation **doit** être produite selon les exigences de l'autorité compétente. (Voir l'Annexe A, p. 30.)

Remarque : L'installation d'un ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) dans le seul but d'améliorer l'efficacité énergétique n'est pas admissible au financement du PAREL. (Voir l'Annexe A, p. 31.)

4. Portes et fenêtres

Portes et fenêtres existantes

1) Les portes et fenêtres existantes, y compris la quincaillerie, **ne doivent** être remplacées que si elles sont endommagées ou détériorées au point où leur réparation serait contre-indiquée ou plus coûteuse que leur remplacement. Les nouvelles fenêtres **doivent** être conformes ou être supérieures à la norme CSA A440. (Voir l'Annexe A, p. 31.)

Réparations

2) Si l'on conserve les portes et fenêtres existantes, toutes les réparations qui s'imposent pour en assurer le bon fonctionnement comme le remplacement des moustiquaires **doivent** être effectuées.

Peinture

3) Les éléments en bois des portes et fenêtres **doivent** être peints ou protégés autrement, afin d'en prévenir la détérioration.

SECTION 7 - REVÊTEMENTS DE FINITION

1. Revêtements de finition extérieure

Peinture 1) Les boiseries et le parement extérieurs, sujets à détérioration s'ils sont laissés sans protection, **doivent** être peints ou traités d'une autre façon appropriée. (Voir aussi la section 5.5(1) et l'Annexe A p. 28.)

2. Revêtement de finition intérieure

Revêtement mural imperméable 1) Un revêtement mural imperméable **doit** être mis en œuvre autour de la baignoire imperméable jusqu'à 1 200 mm (46 po) au moins au-dessus de son rebord si elle est équipée d'une douche, sinon jusqu'à 400 mm (16 po).

2) Un revêtement mural imperméable **doit** être mis en œuvre dans les cabines de douche jusqu'à 1 800 mm (6 pi) au moins au-dessus du sol.

Revêtements inadéquats 3) Les revêtements de finition des murs et des plafonds qui ne conviennent pas aux aires très humides et qui montrent des signes de détérioration importants **doivent** être remplacés. (Voir l'Annexe A, p. 31.)

Peinture 4) Lorsqu'un revêtement de finition intérieure est installé par suite des travaux obligatoires effectués en application du PAREL, une couche protectrice, de la peinture par exemple, **doit** être appliquée.

Réparation des fissures **Remarque** : Exception faite des conditions décrites à l'alinéa 7.2.4), la réparation des fissures et des autres défauts ainsi que la peinture des murs et des plafonds ne sont **pas admissibles au financement du PAREL**.

3. Escaliers intérieurs

Mains courantes 1) Une main courante et un garde-corps **doivent** être installés conformément aux exigences de l'autorité compétente.

4. Planchers

Revêtements de sol 1) Les planchers des salles de bains, des cabines de douche, des toilettes et des buanderies **doivent** être recouverts d'un revêtement de sol imperméable et raisonnablement résistant à l'usure.

2) Le matériau de finition d'un plancher ou d'un escalier détérioré au point de vraiment menacer la sécurité, **doit** être remplacé ou réparé.

SECTION 8 - CHAUFFAGE

I. Généralités

Puissance de l'installation	<p>1) Tout bâtiment doit être équipé d'une installation de chauffage capable de maintenir une température de 22 °C dans les pièces habitables de façon hautement sécuritaire pour les occupants. Des installations de chauffage d'appoint peuvent être considérées comme solution de rechange efficiente.</p> <p>2) L'amélioration d'un système de chauffage ou le passage à un nouveau mode de chauffage, dans le seul but d'en améliorer l'efficacité énergétique, n'est pas admissible au financement du PAREL. (Voir l'Annexe A, p. 31.)</p>
Appareils certifiés	<p>3) Les nouveaux appareils de chauffage, y compris les générateurs d'air chaud au mazout, à gaz, à l'électricité ou à combustible solide, les cuisinières, les poêles, les radiateurs, les appareils d'appoint et les foyers préfabriqués doivent être certifiés, homologués et étiquetés, en conformité avec les normes canadiennes correspondantes, par l'un des organismes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Association canadienne de normalisation (CSA)• Warnock-Hersey Professional Services Ltd.• Laboratoires des assureurs du Canada
Remplacement	<p>Remarque : Une installation de chauffage détériorée doit être remplacée s'il en coûte plus cher de la réparer que de la remplacer.</p>
Réparation d'un foyer	<p>4) Un foyer et une cheminée existants considérés comme présentant des risques d'incendie doivent être condamnés ou réparés. L'achat ou l'installation d'un foyer à feu ouvert ou d'un foyer encastrable n'est pas admissible au financement du PAREL.</p>

2. Installation

Installation	<p>1) L'installation d'un appareil de chauffage neuf (autre qu'un appareil à combustible solide), y compris les dispositions relatives au montage, aux dégagements et à l'alimentation en air, doit satisfaire aux exigences correspondantes des autorités provinciales ou municipales, ou, en l'absence d'exigences, aux plus récentes normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• CAN/CSA-B139-00, « Code d'installation des appareils de combustion au mazout »• CAN/CGA-B149.1-00, « Code des installations pour les appareils et appareillages fonctionnant au gaz naturel ou au gaz propane »• CSA C22.1-98, « Code canadien de l'électricité, Première partie » <p>2) L'installation d'un appareil de chauffage certifié à combustible solide doit satisfaire aux exigences apposées sur celui-ci par le fabricant.</p>
--------------	--

3) L'installation d'un appareil de chauffage à combustible solide existant, mais non certifié, **doit** être conforme à la norme CAN/CSA-B365-M91 (R1998), « **Code d'installation des appareils de chauffage à combustibles solides et du matériel connexe** ».

Prise d'air comburant

4) Des grilles de ventilation ou une prise d'air comburant pour l'appareil de chauffage à combustion **doivent** être installées conformément aux exigences de l'autorité compétente.

3. Tuyaux de raccordement et cheminées

Tuyaux de raccordement

1) Les tuyaux de raccordement, composantes de cheminée, raccords et conduits d'évacuation des gaz existants **doivent** être remplacés s'ils sont détériorés au point d'être dangereux.

2) Les tuyaux de raccordement et les conduits d'évacuation des gaz **doivent** être aussi courts et droits que possible, équipés de registres et soutenus par un nombre suffisant d'attaches pour ne pas s'affaisser. On ne **doit** pas utiliser de tuyaux de raccordement en acier galvanisé pour les appareils de chauffage à combustible solide.

3) Les tuyaux de raccordement, conduits d'évacuation des gaz et conduits de fumée **doivent** être dimensionnés conformément aux directives du fabricant de l'appareil de chauffage.

Cheminées préfabriquées

4) Une cheminée en maçonnerie sérieusement détériorée **doit** être remplacée par une cheminée préfabriquée appropriée, à condition que le coût d'achat et d'installation ne dépasse pas le coût de réparation ou de construction d'une cheminée en maçonnerie.

Chemisages

5) Les chemisages neufs des cheminées en maçonnerie **doivent** être faits de matériaux certifiés, homologués et étiquetés en vue d'un usage particulier par les Laboratoires des assureurs du Canada; ils doivent être installés conformément aux recommandations du fabricant et de l'autorité compétente. (Voir l'Annexe A, p. 32.)

4. Protection des surfaces combustibles

1) Toute cuisinière, tout poêle à combustible solide ou tout appareil de chauffage autonome existant à combustible solide qui repose sur un revêtement de sol combustible **doit** être monté sur des pattes d'au moins 100 mm (4 po) de hauteur et **doit** être conçu de telle sorte que les flammes ou les gaz chauds ne viennent pas en contact avec sa base.

2) Le revêtement de sol combustible sur lequel repose un appareil de chauffage à combustible solide **doit** être protégé par un matériau acceptable, tel que requis par la norme CAN/CSA-B365-M91 (R1998), « **Code d'installation des appareils de chauffage à combustibles solides et du matériel connexe** », les indications du fabricant ou l'autorité compétente.

Dégagement par rapport
aux surfaces combustibles

3) Les appareils de chauffage à combustible existants dont les cheminées et les autres éléments des appareils de chauffage à combustible servant à évacuer les gaz de combustion à l'extérieur, **doivent** être assez éloignés des matériaux combustibles adjacents, sur toute la longueur, pour éviter tout risque d'incendie.

4) La protection utilisée lorsqu'on réduit le dégagement entre l'appareil de chauffage et les matériaux de combustion **doit** être conforme à la norme CAN/CSA-B365-M91 (R1998), « **Code d'installation des appareils de chauffage à combustibles solides et du matériel connexe** ».

SECTION 9 - PLOMBERIE

1. Alimentation en eau

- Alimentation en eau 1) Chaque logement **doit** être bien alimenté en eau potable conformément aux exigences de l'autorité compétente. (Voir l'Annexe A, p. 32.)
- Réservoir d'eau 2) Tout réservoir d'eau qui fuit **doit** être réparé ou remplacé au besoin.

2. Canalisations et appareils sanitaires

- Canalisations et appareils sanitaires 1) Les canalisations et appareils sanitaires défectueux **doivent** être remis en bon état ou remplacés si cela est plus économique que de les réparer. (Voir l'Annexe A, p. 32.)
- 2) Les canalisations et appareils sanitaires **doivent** être bien supportés et protégés contre le gel.
- Canalisations d'eau en acier galvanisé 3) Les canalisations en acier galvanisé utilisées pour l'alimentation en eau **doivent** être remplacées par des canalisations de cuivre ou de tout autre matériau acceptable, conformément aux exigences de l'autorité compétente ou, en l'absence de règlements locaux, au Code canadien de la plomberie.

3. Évacuation des eaux usées

- 1) Chaque logement **doit** être muni des installations nécessaires à l'évacuation des eaux usées conformément aux exigences de l'autorité compétente provinciale ou municipale. En l'absence d'exigences locales, il est possible de se fonder sur les normes de la collectivité, à condition que, de l'avis de l'inspecteur du PAREL, la santé des occupants et des membres de la collectivité ne soit pas compromise.
- Fosse septique et champ d'épuration 2) Là où il n'existe pas de réseau d'égout municipal, l'aménagement, le remplacement ou la réparation d'une fosse septique et d'un champ d'épuration **doit** être effectuée conformément aux exigences de l'autorité compétente.

SECTION 10 - ÉLECTRICITÉ

I. Généralités

Normes

1) Les installations électriques, y compris leur puissance et le nombre et la répartition des circuits, **doivent** satisfaire aux exigences de l'autorité compétente locale. En l'absence d'exigences locales, l'installation électrique **doit** être conforme au Code canadien de l'électricité.

SECTION 11 - ASCENSEURS

I. Généralités

1) Les ascenseurs **doivent** être conformes aux exigences de l'autorité compétente.

SECTION 12 - QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

1. Mesures de protection contre les inondations

Logements situés en bordure d'un périmètre d'inondation

1) Les logements situés en bordure d'un périmètre d'inondation à deux zones **doivent** être conformes aux mesures de protection contre les inondations prévues par l'autorité compétente. Les mesures destinées à accroître la résistance aux inondations ne doivent pas comprendre de changements importants à la structure du logement ni le déménagement de celui-ci. (Voir l'Annexe A, p. 32.)

Remarque : Les logements situés dans un périmètre d'inondation ne sont pas admissibles au financement du PAREL.

2. Peinture à base de plomb

Essais

1) Il incombe au propriétaire de détecter la présence de peinture à base de plomb.

Mesures de précaution

2) Lorsque la présence de peinture à base de plomb a été confirmée par des méthodes d'analyse acceptables et que l'on touchera nécessairement à la peinture durant les réparations obligatoires visées par le PAREL ou que ceci présente un risque pour la santé des occupants, des mesures de précaution spéciales **doivent** être prises et un assainissement doit être effectué. Les coûts de ces mesures comprennent le coût des matériaux et de la main-d'œuvre contractuelle, ainsi que la location, mais non l'achat, de matériel spécialisé requis par mesure de précaution et de nettoyage, tel que ventilateurs, respirateurs et aspirateurs munis de filtres à particules à haute efficacité. (Voir l'Annexe A, p. 33.)

Remarque : Les coûts d'enlèvement de la peinture à base de plomb ou des mesures de précaution (enlèvement de la peinture à base de plomb) autres que celles qui découlent des réparations obligatoires visées par le PAREL ne sont pas admissibles au financement.

3. Amiante

1) Des mesures de précaution approuvées par l'autorité compétente **doivent** être prises pour l'enlèvement de l'amiante dans le cadre de réparations obligatoires visées par le PAREL, et où sa condition existante représente un risque pour la santé des occupants.

4. Contamination du site

1) Lorsqu'une propriété est admissible au financement PAREL parce qu'elle est défectueuse au niveau de l'une des cinq catégories importantes, qu'une méthode d'essai reconnue a permis de confirmer la présence d'un risque environnemental et que ce risque présente une menace immédiate pour la santé et la sécurité des occupants, on **doit** prendre des mesures correctrices conformément aux exigences de l'autorité compétente. (Voir l'Annexe A, p. 33.)

5. Problèmes d'humidité et de moisissure

1) La détermination des correctifs appropriés peut être complexe et dépasser l'expérience ainsi que les connaissances de l'inspecteur lorsqu'une humidité excessive cause des problèmes de moisissure majeurs. On **doit** faire appel aux services d'un investigateur de la qualité de l'air intérieur (QAI) professionnel pour établir les correctifs appropriés et superviser les travaux afférents.

Remarque : Le droit de consultation maximal admissible pour ce type de service est de 1 000 \$. Le droit concernant les collectifs d'habitation doit être approuvé par la SCHL.

2) Tous les correctifs et les travaux de nettoyage reliés directement aux défauts de la conception, de la structure, de l'enveloppe, des revêtements de finition ou des systèmes du bâtiment sont admissibles. (Voir l'Annexe A, p. 33.)

Remarque : La finition des sous-sols et des vides sous toit contenant de la moisissure. (Voir les Normes pour la remise en état des logements pour propriétaires-occupants, Section 12, p. 24.)

Le propriétaire doit assumer le risque de contaminer de nouveau son sous-sol ou son vide sous toit s'il entreprend de les refaire lui-même.

L'enlèvement et le remplacement du mobilier et des effets (par exemple, le mobilier, les vêtements, les appareils) ne sont pas admissibles au financement du PAREL. (Voir l'Annexe A, p. 33.)

Les procédures de nettoyage faisant partie de l'entretien ménager courant ne sont pas admissibles au financement du PAREL.

REMARQUE : Les rénovations proposées doivent être examinées afin d'établir si elles seront rentables et si elles permettront de corriger le problème de moisissure à long terme lorsque les évaluations réalisées sur le bâtiment indiquent qu'il faudra procéder à des travaux étendus.

ANNEXE A - NOTES EXPLICATIVES

(Les titres et numéros de la présente annexe correspondent aux sections du présent Guide.)

Objet du document

Admissibilité

La première démarche à entreprendre en vue d'établir l'admissibilité d'une propriété consiste à déterminer si des réparations obligatoires majeures s'imposent ou si la propriété est dépourvue d'installations essentielles.

Lorsque l'on inspecte un ensemble aux fins du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres, il importe de se rappeler que tout l'ensemble, y compris les logements aidés et les logements non aidés, doit être inspecté et que toutes les réparations obligatoires doivent être effectuées. Toutefois, dans le cas des logements non aidés des ensembles de logements locatifs, les réparations obligatoires peuvent se limiter à celles qui constituent un danger immédiat pour la santé et la sécurité des occupants et qui sont susceptibles de rendre les coupe-feu et les moyens d'évacuation plus adéquats et acceptables ou de corriger d'importants problèmes structuraux. Les réparations considérées comme obligatoires selon ces normes, mais qui ne rendraient pas la propriété admissible, ne doivent pas nécessairement être effectuées dans le cas des logements non aidés.

Réparation principale

Une réparation principale est une réparation obligatoire requise afin de corriger une déféctuosité grave dans l'une ou l'autre des cinq catégories (charpente, électricité, plomberie, chauffage et sécurité-incendie). Une déféctuosité grave compromet la tenue en service d'une composante structurale, d'un service ou d'un système et sautera aux yeux de l'inspecteur PAREL, d'un autre expert ou de l'autorité compétente. Si elle n'est pas corrigée, l'anomalie endommagera certainement davantage la composante en cause ou les éléments contigus ou connexes, ou mettra en péril la santé et la sécurité des occupants.

Entretien

L'entretien essentiel et courant du bâtiment ne constitue pas une réparation admissible majeure; il n'est donc pas admissible au financement du PAREL. Voici quelques exemples de ces travaux d'entretien : des réparations

mineures effectuées sur un toit qui fuit; la réparation et le colmatage des solins et de bardeaux mais non leur remplacement; le nettoyage du générateur de chaleur et le réglage du brûleur; la réparation ou le remplacement d'un robinet qui fuit. Les mêmes critères s'appliquent si des prises ou des appareils électriques ont besoin d'être réparés ou remplacés. Les portes ou fenêtres dont certains carreaux sont brisés ou dont le seuil ou la pièce d'appui est endommagé, alors que le reste des composantes est dans un état raisonnable, ne sont pas admissibles. La combinaison de plusieurs éléments d'entretien ne rend pas la propriété admissible au programme, même si l'ampleur et le coût des travaux sont élevés.

Acceptation des composantes existantes

Les vieux bâtiments peuvent hériter de certaines composantes reliées à une conception jugée inacceptable dans la construction actuelle. Des éléments courants comme l'installation électrique, les escaliers et les mains courantes qui possèdent des qualités patrimoniales peuvent avoir été construits selon des normes acceptables à l'époque et être encore en bonne condition aujourd'hui. Souvent, les installations électriques des vieilles maisons ne comportent pas suffisamment de prises dans les chambres. Toutefois, le câblage et les circuits peuvent être en bonne condition et jugés acceptables par l'autorité compétente en matière d'électricité. Le PAREL ne vise pas à amener les anciennes maisons à satisfaire aux exigences actuelles du code à moins d'un problème important relié à la salubrité et à la sécurité. Il incombe à l'inspecteur du PAREL et au propriétaire de déterminer s'il y a un problème de sécurité.

Solidité structurale

La structure pose problème lorsque des dommages subis par des éléments du bâtiment (porteurs ou non) touchent à l'intégrité des matériaux et créent une menace potentielle en matière de salubrité et de sécurité. Les exemples comprennent les éléments d'ossature en bois qui pourrissent à cause de leur exposition à l'humidité. Les panneaux de bois, le contreplaqué, les plaques de plâtre et les enduits des murs ainsi que des plafonds qui sont exposés à une humidité excessive peuvent se détériorer rapidement et causer de la moisissure.

Revêtements de finition

Le bardage, le revêtement de sol en vinyle, les carreaux de céramique, la peinture et les bouche-pores sont considérés comme des revêtements de finition conçus pour protéger l'intégrité structurale des matériaux que l'humidité peut endommager.

Qualité raisonnable

Les travaux sont de qualité raisonnable lorsqu'ils sont jugés acceptables par l'industrie de la construction. Il s'agit d'un niveau minimum acceptable aux fins du versement des fonds du PAREL.

Remplacement de composantes opérationnelles mais détériorées

On doit, par exemple, remplacer des composantes opérationnelles mais détériorées, comme les cheminées de maçonnerie dont le mortier est détérioré ou manquant et les membranes de toit qui ne fuient pas mais qui, de toute évidence, ont déjà coulé et subi d'importantes réparations. On doit aussi penser à remplacer les principales composantes du système de chauffage, comme l'échangeur thermique et la chambre de combustion, qui peuvent fonctionner encore mais qui ont subi d'importantes réparations. Les réparations du moteur et des contrôles sont toutefois considérées comme des travaux d'entretien courant.

Section 1 - Généralités

1.1. 1) Après l'inspection initiale, l'inspecteur doit revoir ses constatations avec le demandeur pour s'assurer que celui-ci comprend la portée des travaux requis ou obligatoires.

Le devis doit comprendre une liste complète des réparations, mais ne doit pas être considéré comme un devis officiel. Il ne constitue pas un contrat, mais plutôt une liste des travaux et des réparations à financer par le programme. On doit aviser le propriétaire qu'il doit avoir signé un contrat avec l'entrepreneur, la personne de métier ou le fournisseur.

1.1. 2) Le Rapport PAREL - Description des travaux, 60187 ou toute autre formule de devis acceptable doit aussi comprendre une liste des rapports

d'inspection d'autorités compétentes applicables, pouvant être requis pour déterminer l'état des services, comme l'électricité ou le chauffage, ainsi que le rapport du commissaire aux incendies. Le coût d'obtention de ces certificats peut être inclus dans le coût des travaux. Le demandeur doit toutefois être avisé que ces frais sont couverts par le PAREL seulement si le prêt est approuvé et que des avances ne seront versées qu'après réception du certificat d'acceptabilité de l'autorité compétente.

Les permis de construction et d'occupation sont également admissibles au financement du PAREL.

Toutes les réparations « principales » et « obligatoires » doivent être achevées.

1.1. 3) Si la complexité des travaux est telle qu'il est impossible de bien les décrire sur la formule de devis, d'autres documents contractuels doivent y être annexés. Le cas échéant, la liste de ces documents devra paraître sur la formule de devis. Le devis doit être aussi clair et précis que possible, et bien indiquer l'endroit et l'étendue des réparations à effectuer. Des plans sont requis seulement lorsque les travaux à exécuter ne peuvent être décrits avec assez de précision dans le devis.

1.2. 1) Dans quelques zones de remise en état, certains bâtiments résidentiels peuvent avoir été classés comme monuments historiques ou patrimoniaux. Il faut faire preuve de beaucoup de jugement dans tout projet concernant ces bâtiments; on doit respecter les objectifs des autorités chargées du patrimoine tout comme ceux du PAREL.

Section 2 - Aménagement extérieur et amélioration

2.1. 1) L'un des principaux problèmes lors de la remise en état d'un bâtiment existant consiste à décider si une dépendance ou un autre ouvrage doit être réparé ou enlevé. De façon générale, il faut enlever tout ouvrage constituant un risque d'incendie ou d'accident. S'il est nécessaire pour le rangement, il faudra examiner la possibilité de le réparer.

Les ouvrages de rangement nécessaires doivent être remplacés lorsque cette solution est plus économique que la réparation. Lorsqu'un garage fait partie de l'ouvrage de rangement et que celui-ci n'est pas exigé par une autorité (pour fournir le nombre requis d'espace de stationnement), le coût de remplacement du garage n'est pas admissible.

Les vérandas et les autres ouvrages qui protègent des intempéries devront être conservés. S'ils sont détériorés, mieux vaut se contenter de réparer seulement les éléments endommagés que de tout remplacer.

- 2.2. 1) Dans le cas du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres, seules sont admissibles les allées exigées par l'autorité compétente, pour répondre aux exigences relatives à l'évacuation. Les allées et les voies d'accès situées dans les aires de parc ou de loisir de la propriété ne sont pas admissibles.

La nécessité de remettre en état une allée piétonnière ne rend pas une propriété admissible au PAREL.

Les allées devront être mises de niveau au besoin et réparées lorsque leur état constitue un danger. Il s'agit de les remettre dans leur état original, sans plus; seuls les travaux nécessaires pour corriger les défauts sont admissibles. L'asphaltage ou le bétonnage d'une voie d'accès en gravier sont des exemples de travaux non admissibles. Les ornières et les dépressions de la voie d'accès privée devront être réparées ou comblées avec du gravier, de la pierre, de l'asphalte ou du béton, afin de la rendre praticable. L'application d'une couche superficielle d'enduit bitumineux sur la voie d'accès n'est pas admissible.

- 2.3. 1) Le bon écoulement des eaux de surface du terrain est important pour empêcher qu'elles ne s'écoulent dans le sous-sol ou les vides sanitaires. Étudiez toujours la question de l'écoulement des eaux lorsque vous entreprenez d'autres travaux qui peuvent être touchés par la nappe d'eau souterraine. Les arbres, arbustes

et autres éléments d'embellissement du terrain doivent être conservés dans la mesure du possible.

L'emplacement dont traite cette exigence est habituellement facile à délimiter, mais les travaux ne doivent être effectués qu'à une distance raisonnable de l'immeuble. Les aires de parc et de loisir sur le terrain ne sont admissibles en aucun cas.

- 2.3. 2) La construction d'un mur de soutènement ne doit être entreprise que si la pente risque de menacer les bâtiments ou les dépendances. Le coût élevé de construction d'un mur de soutènement doit être étudié en fonction de ses avantages.

Section 3 - Aires et pièces

Les modifications apportées aux dimensions des pièces pour corriger les problèmes structuraux ou pour fournir les installations de base sont en général admissibles. Les ajouts et les rallonges visant à fournir de l'espace pour les installations de base ne doivent être considérés que lorsque cette solution s'avère plus pratique et plus rentable que d'autres.

- 3.5. 1) L'aménagement d'un espace pour les ordures est admissible au PAREL, et ce, pas seulement dans les régions rurales. L'achat de conteneurs à déchets n'est pas admissible au financement du PAREL.

Lorsqu'il est impossible d'aménager un endroit pour les ordures parce qu'il manque d'espace, on peut envisager de recourir à une autre solution, comme l'enlèvement plus fréquent des ordures, si l'autorité compétente le juge acceptable. Les coûts rattachés à la mise en œuvre de cette solution ne sont pas admissibles.

Section 4 - Sécurité-incendie

- 4.1. 1) Il peut être difficile de déterminer l'efficacité d'une séparation coupe-feu entre des logements. Dans le cas des maisons en rangée, l'inspecteur du PAREL n'a généralement pas accès aux deux côtés de la séparation coupe-feu et ne peut

être certain de son état et de sa construction. Lorsqu'une séparation coupe-feu est construite à la limite d'une propriété, comme dans le cas de maisons en rangée appartenant à différents propriétaires, la situation se complique. Les fonds du PAREL ne peuvent être utilisés pour effectuer des travaux sur des propriétés voisines, même si la séparation coupe-feu est partagée avec d'autres logements.

Dans certains cas, il y a des séparations coupe-feu horizontales entre les logements superposés. Dans de telles situations, il faut bien comprendre toutes les répercussions qu'entraînent les travaux d'amélioration des séparations coupe-feu. Il est habituellement préférable de consulter les autorités locales en matière de protection contre les incendies ou le bureau du commissaire aux incendies s'il semble que la séparation coupe-feu n'est pas adéquate. Par exemple, si l'on découvre que le vide sous toit d'un ensemble de maisons en rangée ne comporte pas de coupe-feu ou de séparation coupe-feu, les logements adjacents à la propriété en question sont aussi menacés. On ne peut pas régler la situation en réparant un seul logement. Les autorités locales en matière de protection contre les incendies doivent être avisées par écrit de la situation et invitées à discuter du problème avec tous les propriétaires concernés.

Il faut préciser que le PAREL ne couvre que les travaux effectués à la propriété en question; bien que les réparations faites à une propriété puissent améliorer la situation dans une certaine mesure, on ne peut régler complètement un problème si l'on ne tient pas compte des propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'ensemble appartient à un propriétaire unique et que l'inspecteur a accès à tous les logements, on doit veiller à ce que tous les aspects de la sécurité-incendie satisfassent aux normes, dans les logements aidés ou non aidés ainsi que dans les aires communes.

Section 5 - Enveloppe et ossature du bâtiment

5.1. 1) La restauration de la solidité structurale des bâtiments est essentielle. Un des objectifs du PAREL étant de prolonger la durée utile des bâtiments, il importe d'effectuer les réparations qui, si elles étaient négligées, pourraient causer une détérioration constante qui se traduirait par des hausses de coûts. Dès qu'un problème apparaît, il faut en déterminer la cause. Par exemple, la pourriture d'éléments de charpente peut provenir de l'infiltration d'eau, d'un manque de ventilation, ou des deux à la fois. Il est inutile de remplacer les éléments de charpente endommagés sans éliminer la cause. Le fait de remplacer des éléments endommagés sans déterminer ni éliminer la cause pourrait entraîner la récurrence du problème.

5.2. 3) Il appartient à l'inspecteur de préserver les portes qui ne servent pas de moyen d'évacuation mais qui pourraient constituer une bonne sortie d'urgence. Cet aspect doit être gardé à l'esprit, par exemple, dans le cas des maisons mobiles munies d'une seconde porte à l'arrière, près des chambres, et dont le générateur d'air chaud est situé dans le passage. Dans ce cas-ci, il faut que la porte soit dotée d'un accès sécuritaire (palier, escalier et main courante) et conforme aux exigences de l'autorité compétente. Dans un tel exemple, le coût de construction d'un palier neuf ou de réparation d'un palier existant est admissible au PAREL.

Le coût de réparation d'une terrasse ne doit pas être supérieur au coût de remplacement de celle-ci par un palier et un escalier seulement, lesquels répondent aux exigences des moyens d'évacuation.

5.3. 1) Lorsque d'importants dommages sont causés à une fondation par suite de l'affaissement ou du soulèvement du sol, de l'infiltration d'eau ou d'autres causes, il est recommandé d'obtenir un rapport d'ingénieur précisant les mesures correctives à prendre.

5.3. 2) Les murs de fondations fissurés ne donnant aucun signe d'infiltration d'eau ou de problème structural ne requièrent aucune intervention. S'il y a eu infiltration d'eau, il sera peut-être nécessaire de creuser à l'extérieur, en face de la fissure et du point d'infiltration, puis de crépir le mur, d'assurer la mise en œuvre d'un pare-vapeur et de l'étanchéisation à cet endroit. S'il y a eu infiltration d'eau aux points de passage des attaches de coffrages, il suffit de les obturer avec un produit bitumineux.

5.4. 1) Les vieilles maisons mobiles non certifiées en vertu de la série de normes MM CAN/CSA-Z240-MH Série 92 peuvent ne pas être suffisamment rigides pour résister au mouvement saisonnier des fondations superficielles individuelles. Les directives d'assemblage du fabricant doivent être respectées. Si l'on doute que les fondations superficielles du logement puissent résister aux pressions exercées par le soulèvement ou l'enfoncement, il faut indiquer que le système de fondation doit prendre appui sous la limite de pénétration du gel. Si le sol sous le logement se draine bien et qu'il n'est pas sensible aux cycles de gel et de dégel, les fondations superficielles peuvent être utilisées selon les exigences d'assemblage de la série de normes MM CAN/CSA-Z240-MH Série 92.

5.5. 1) Le remplacement des parements en bon état n'est pas admissible.

Les parements muraux qui se sont avérés conformes aux exigences des normes canadiennes pertinentes sont répertoriés dans le Manuel des rapports d'évaluation des matériaux de construction du Centre canadien de matériaux de construction (CCMC).

D'autres parements, tel le bardage de bois, non répertoriés par le CCMC sont acceptables pourvu qu'ils répondent aux exigences de la section 9.27, Revêtement extérieur, du Code national du bâtiment.

5.6. 2) Il importe de déterminer l'état des solins et de la couverture. La remplacement de cette dernière ne doit être nécessaire que si elle est sérieusement endommagée au point de laisser l'eau s'infiltrer.

Lors de la pose de nouveaux bardeaux, il importe de mettre en œuvre une protection du débord de toit, conformément à la section 9.26 du Code national du bâtiment du Canada. Cette protection est particulièrement importante dans les régions où il y a souvent des cycles de gel et de dégel, sur la côte Est, par exemple.

5.6. 4) Dans les cas de signes de condensation dans le vide sous toit, amenuisez les fuites d'air entre la maison et le vide en assurant la continuité du pare-air, particulièrement au pourtour des trappes d'accès, des ouvertures pour le passage d'éléments de plomberie, d'électricité et de ventilation, des cheminées et des cloisons intérieures.

5.7. 2) On ne doit pas remplacer les dalles de sous-sol ni refaire leur surface seulement pour corriger de légères imperfections comme des fissures, des rugosités ou du farinage.

Section 6 - Économie d'énergie et ventilation

6.1. 1) Le Manuel des rapports d'évaluations des matériaux de construction du CCMC dénombre de nombreux matériaux isolants et en précise l'usage tout indiqué. Le devis PAREL devra préciser l'emploi des matériaux mentionnés dans ce manuel.

6.1. 3) L'isolation des aires accessibles comme les vides sous toit, les vides sanitaires et les sous-sols jusqu'à une profondeur de 2 pieds sous le niveau du sol seulement fait partie des travaux admissibles. Il faut aussi étanchéiser les aires accessibles auxquelles on ajoute de l'isolant car l'infiltration d'air humide dans un élément isolé peut accélérer la formation de moisissure et de pourriture dans ce dernier. On doit s'assurer de la mise en œuvre d'un pare-vapeur adéquat et

de l'étanchéisation de toutes les ouvertures, y compris les trappes ainsi que les plafonniers posés sous le vide sous toit. L'isolation selon les coefficients R dictés par l'autorité compétente locale est acceptable. Toutefois, les conditions présentes pourraient limiter la capacité d'accroître les valeurs thermiques.

6.2. 1) Il est important de limiter la quantité d'air humide qui s'échappe de l'intérieur du logement vers les éléments de construction isolés. Les endroits facilement accessibles, comme les prises de courant, les luminaires et le logement des ventilateurs d'extraction devront être rendus étanches à l'aide de garnitures d'étanchéité. Les endroits plus difficiles d'accès, comme autour des dormants de portes et de fenêtres où le scellement implique l'enlèvement de la boiserie, et aux autres endroits où la colonne de ventilation traverse la sablière, devront être examinés attentivement avant qu'on décide des mesures à prendre, celles-ci pouvant s'avérer d'un coût très élevé.

6.2. 2) Il est particulièrement important de mettre en oeuvre un pare-air et un pare-vapeur efficace lorsque la résistance thermique d'un bâtiment est accrue. Par suite de l'augmentation de la résistance thermique, la température des cavités est considérablement abaissée par temps froid, ce qui accroît les risques de condensation de la vapeur d'eau qui fuit de l'intérieur vers ces cavités. Il faut donc s'efforcer de sceller tous les passages par lesquels l'air pourrait s'échapper de l'intérieur du bâtiment vers les espaces isolés. La quantité de vapeur d'eau entraînée par l'air qui fuit vers les espaces isolés en s'infiltrant par les petits passages laissés, par exemple, autour des prises de courant et sous la lisse basse, est beaucoup plus grande que celle qui traverse les matériaux de finition intérieure; c'est pourquoi le pare-air est beaucoup plus important que le pare-vapeur.

Dans les constructions sans véritable pare-vapeur, deux couches de peinture à base de latex peuvent s'y substituer.

6.3. 1) Toutes les composantes des habitations, y compris les sous-sols et les vides sanitaires, doivent être adéquatement ventilées, soit naturellement, soit mécaniquement. Si un système mécanique est utilisé, les exigences pertinentes du Code national du bâtiment ou du code local doivent être respectées. Lorsqu'il fonctionne, un système mécanique d'extraction d'air risque d'entraîner une pression négative à l'intérieur. Cette dépression peut occasionner une inversion du tirage de la cheminée et du conduit d'évacuation du générateur alimenté au gaz et rejeter par la suite les produits de combustion dans le logement lors du démarrage du générateur. Dans le but de parer à ce danger éventuel, le Code national du bâtiment du Canada exige d'aménager une prise d'air de compensation en plus de la prise d'air comburant pour l'appareil de chauffage à combustion. Il importe donc de tenir compte de tous les appareils qui consomment de l'air dans le logement et de s'assurer que les systèmes ne causent aucun risque.

La pose d'un ventilateur d'extraction mécanique près de la source d'humidité (douches et poêles) peut se révéler très efficace lorsque le manque de ventilation a causé des dommages localisés aux revêtements de finition intérieurs. Les ventilateurs d'extraction reliés à un déshumidistat permettent à l'appareil de se mettre en marche automatiquement lorsque l'humidité est élevée dans le logement.

Les installations mécaniques doivent satisfaire aux exigences du CNB ou des autorités locales, ce qui comprend le calcul de la sonie et les procédures de pose.

Des appareils électroniques qui permettent le fonctionnement intermittent des ventilateurs des générateurs d'air chaud afin d'améliorer la circulation de l'air sont offerts à des coûts raisonnables. L'utilisation continue du ventilateur du générateur d'air chaud peut se solder par des coûts énergétiques élevés.

Les exigences de ventilation de certains collectifs d'habitation peuvent être complexes. Le renouvellement de l'air à l'intérieur des habitations, la pressurisation des corridors et l'apport d'air de compensation pour les appareils d'extraction non équilibrés requièrent les connaissances et l'expérience d'un consultant en installations mécaniques. Le coût de ce service est admissible au financement du PAREL.

L'installation d'un ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) n'est indispensable que dans les bâtiments ayant une enveloppe étanche, des taux de renouvellement d'air faibles ou un taux d'occupation très élevé. Une installation de ventilation équilibrée, comme un VRC, peut être utilisée de manière sécuritaire dans les bâtiments dotés d'une cheminée et ne devrait pas causer de refoulement ni d'émanations. Les vieux bâtiments laissent généralement l'air s'infiltrer. Si vous pensez qu'un bâtiment est étanche et que vous envisagez d'y poser un VRC, faites-le vérifier conformément à la norme CGSB I49.10-M86, « Détermination de l'étanchéité à l'air des enveloppes de bâtiment par la méthode de dépressurisation au moyen d'un ventilateur » ou faites-le inspecter au titre du programme ÉnerGuide pour les maisons.

- 6.4. 1) Lors du remplacement de fenêtres et de portes défectueuses, songez à les remplacer par des modèles éconergétiques. Les fenêtres à haute performance énergétique dotées d'un double vitrage, d'une pellicule à faible émissivité, d'une lame de gaz inerte et d'un intercalaire isolant constituent le meilleur choix. La pose des fenêtres doit être effectuée en conformité avec la norme ACNOR A440.4-98, de manière à ce qu'elles fournissent le rendement escompté. Assurez-vous que le pourtour du cadre des portes et des fenêtres est étanchéisé contre les fuites d'air et que les portes et fenêtres comportent un solin tout indiqué de manière à empêcher les infiltrations d'eau dans

l'enveloppe du bâtiment. Dans la mesure du possible, ayez recours à des installateurs et à des produits reconnus ou agréés par l'industrie (c'est-à-dire le programme de certification « Window Wise » et des fenêtres portant l'étiquette ENERGY STAR®)

Section 7 - Revêtements de finition

- 7.2. 3) Les revêtements de finition qui ne conviennent pas aux aires très humides (toilettes, cabines de douche, buanderies et sous-sols) comprennent les panneaux de bois, le papier peint et certaines peintures. Des signes de moisissure importants indiquent que les matériaux sont incapables de résister à l'humidité élevée.

Section 8 - Chauffage

- 8.1. 1) Lorsque le chauffage n'est pas suffisant, on doit examiner des solutions de rechange économiques pouvant consister à améliorer les conduits, à sceller les fuites d'air autour des ouvertures et à installer des sources de chauffage supplémentaires.
- 8.1. 3) Lors du remplacement de vieilles installations de chauffage, songez à les remplacer par des appareils neufs à haute efficacité. Il faut tenir compte de la charge de chauffage, de l'utilisation de la cheminée et du partage du tuyau à fumée lors de toute modification à une installation de chauffage.
- 8.2. 3) Les appareils de chauffage à combustible solide, non certifiés mais en bon état, peuvent être conservés s'ils sont approuvés par l'autorité locale et si la protection et les dégagements sont conformes à la norme CAN/CSA-B365-M91 (R1998), Code d'installation des appareils de chauffage à combustibles solides et du matériel connexe. À défaut de directives des autorités locales du bâtiment ou de protection contre les incendies, un examen approfondi de la conception, de la construction et de l'état des appareils est nécessaire. La connaissance, à l'échelle locale, d'un comportement satisfaisant

d'appareils semblables dictera l'acceptabilité de l'appareil. Les dégagements et la protection exigés par la norme CAN/CSA-B365-M91 (R1998) sont fondés sur l'hypothèse de la pire situation et doivent être respectés lorsque des appareils non certifiés sont conservés.

- 8.3.5) Une solution rentable consiste à poser un chemisage en métal certifié lorsque la cheminée existante offre un dégagement insuffisant par rapport aux matériaux combustibles et que son conduit est surdimensionné. Il est interdit de réduire le dégagement lorsqu'on utilise un chemisage en métal certifié, même s'il est entouré d'isolant. À l'heure actuelle, il n'existe pas de données permettant de reconnaître les avantages de l'isolation.

Pour les appareils certifiés, la conformité aux instructions du fabricant garantira la sécurité de l'installation.

Section 9 - Plomberie

Eau potable

- 9.1.1) La qualité de l'eau doit satisfaire aux exigences des autorités sanitaires ou environnementales locales, provinciales ou territoriales. En l'absence de normes, il faudra se conformer à la version la plus récente des Recommandations pour la qualité de l'eau potable au Canada de Santé Canada. Ces normes sont cohérentes avec les lignes de conduite de la SCHL en matière de souscription.

Les exigences d'essai s'appuient sur la norme applicable. Il incombe au client d'obtenir une opinion professionnelle, d'un laboratoire privé ou autre, sur la qualité de son eau. La SCHL doit s'abstenir en tout temps de donner une opinion sur la potabilité de l'eau.

L'objectif du prêt accordé par la SCHL ainsi que des hausses s'y rapportant est d'aider financièrement à obtenir de l'eau potable. La SCHL n'a aucun contrôle sur le succès ou l'échec des efforts déployés.

- 9.2.1) Il vaut mieux remplacer les appareils défectueux par des modèles à faible consommation d'eau. On recommande fortement la pose de toilettes à faible chasse d'eau (chasse de 6 L), de pommes de douche à débit réduit (9,5 L/min ou moins) et d'aérateurs de robinet à débit réduit (sauf dans le cas d'éviers de service).

Sections 8, 9 et 10

Dans le cas de logements appartenant à des bandes dans les réserves indiennes, il faut garder à l'esprit que le Conseil de bande constitue l'autorité compétente. Le Conseil de bande est donc chargé de faire effectuer les inspections, d'obtenir les exigences écrites des divers organismes qui s'occupent de la question de l'élimination des eaux usées, par exemple, et d'obtenir tout certificat approuvant l'installation d'un service ou un service existant.

Section 11 - Ascenseurs

- 11.1.1) Sont admissibles seulement les réparations majeures apportées aux ascenseurs ou le remplacement de l'ascenseur lorsqu'il est plus économique de le remplacer que de le réparer. Les travaux d'entretien ne sont pas admissibles.

Section 12 - Questions environnementales

- 12.1.1) Les bâtiments situés dans les zones inondables cartographiées par l'autorité compétente sont admissibles au financement du PAREL. Les exigences locales applicables à la propriété pourront comprendre certaines mesures de protection contre l'inondation ou des règlements sur les plaines inondables comme les niveaux de construction et les marges de recul par rapport aux rivières, aux lacs et aux cours d'eau, tel que dicté par l'autorité provinciale ou municipale. Elles engloberont aussi la définition des opérations additionnelles susceptibles de limiter les réparations admissibles

ou les travaux de construction supplémentaires sur la propriété. La plupart des provinces ont adhéré au Programme national de réduction des dommages causés par les inondations qui précise ces exigences. Ailleurs, on doit satisfaire aux exigences municipales ou provinciales applicables au secteur. On peut obtenir d'Environnement Canada des informations additionnelles sur la cartographie des zones inondables et les ententes concernant chaque province.

- 12.2. 1) La peinture à base de plomb en bon état ne constitue pas un risque pour la santé des occupants. Si les zones contenant de la peinture au plomb étaient perturbées lors de l'exécution des travaux du PAREL, ou si l'on découvre que la peinture est en mauvais état (écaillage et farinage), le coût de la remise en état est admissible au PAREL. Il revient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires pour faire effectuer les essais sur la peinture. Si les essais confirment que la teneur en plomb dans la peinture excède les lignes de conduite, le propriétaire ou l'entrepreneur chargé des travaux devra s'en tenir aux indications de la publication de la SCHL intitulée Le plomb dans votre maison (61320) en ce qui concerne les précautions à prendre et les mesures de nettoyage à mettre en oeuvre.

Voici quelques-unes des mesures de précaution à prendre, sans toutefois s'y limiter : circonscrire l'endroit en voie d'être rénové, isoler les conduits, assurer une ventilation suffisante, enlever et remettre en place meubles, tentures, tapis, livres, etc., ou, si les articles ne peuvent être retirés, les couvrir de sacs de plastique, et nettoyer à fond la poussière de plomb une fois les rénovations terminées.

- 12.4. 1) Lorsque des moyens reconnus, des méthodes d'évaluation ou une autorité compétente démontrent qu'un risque environnemental d'origine humaine ou naturelle menace la santé et la sécurité des occupants, les coûts des mesures correctrices sont admissibles.

Il est possible que l'on demande au propriétaire de faire effectuer une évaluation environnementale du site (EES). La publication de la SCHL Introduction à l'évaluation environnementale des sites, 61282, peut aider à identifier les étapes et la procédure à suivre pour obtenir une évaluation environnementale du site.

Humidité et moisissure

- 12.5. 2) La première étape d'un processus de remise en état judicieux consiste à déterminer si le problème de moisissure dépasse les capacités du locataire. La SCHL possède de nombreuses publications contenant des informations précieuses sur le sujet. La clé d'une remise en état complète et réussie passe par la détermination et l'élimination des causes d'humidité excessive et de la moisissure qui en découle. Lorsque l'humidité excessive et la moisissure sont directement reliées à des réparations obligatoires comme les dommages causés par les fuites d'eau au niveau de la plomberie, de la couverture, des murs ou des fondations, les mesures correctrices doivent inclure la réparation de tous les dommages connexes ainsi que les travaux de remise en état et de nettoyage. On doit retenir les services d'un investigateur de la qualité de l'air intérieur (QAI) professionnel si la détermination des sources d'humidité excessive et de moisissure outrepassent l'expérience et les connaissances de l'inspecteur du PAREL. Les correctifs reliés aux réparations obligatoires et les travaux de nettoyage qui dépassent les capacités de l'occupant sont admissibles au financement du PAREL, pourvu qu'ils fassent partie des constatations de l'investigateur de la QAI professionnel. La moisissure découlant du manque de nettoyage de la maison ou de négligence de la part de l'occupant n'est pas admissible au financement du PAREL.

ANNEXE B - PUBLICATIONS MENTIONNÉES

1. Publications de la SCHL

S'adresser au :

Service de publications
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
ou
Visitez notre site Web à www.schl.ca

2. Code national du bâtiment du Canada et Supplément du Code national du bâtiment du Canada

En vente chez :

Le Conseil national de recherches du Canada
1200, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0R6
www.irc.nrc-cnrc.gc.ca

3. Association canadienne de normalisation – Normes

En vente chez :

L'Association canadienne de normalisation
5060, Spectrum Way
Mississauga (Ontario)
L4W 5N6
www.csa.ca

4. Laboratoires des assureurs du Canada – Normes et listes d'équipement et de systèmes certifiés

En vente chez :

Les Laboratoires des assureurs du Canada
7, chemin Underwriters
Toronto (Ontario)
M1R 3B4
www.ulc.ca

5. Warnock-Hersey Professional Services Ltd. – Liste d'équipement et de systèmes certifiés

En vente chez :

Warnock-Hersey Professional Services Ltd.
3210, promenade American
Mississauga (Ontario)
L4V 1B3
www.warnockhersey.com

6. Fiches techniques et rapports d'évaluation du Centre canadien de matériaux de construction (évaluations de produits et de matériaux)

S'adresser à :

L'Institut de recherche en construction
Conseil national de recherches du Canada
bâtiment M-24, 1500, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0R6
www.irc.nrc-cnrc.gc.ca/ccmc

7. Heating, Refrigeration and Air Conditioning Institute of Canada

5045, promenade Orbitor
bâtiment 11, bureau 300
Mississauga (Ontario)
L4W 4Y4
www.hrai.ca

8. Wood Energy Technology Transfer (WETT)

365, rue Bloor Est, bureau 1807
Toronto (Ontario)
M4W 3L4
www.wettinc.ca

9. Home Ventilating Institute (HVI)

1000 N Rand Rd.
Suite 214
Wauconda, IL
60084 U.S.A.
www.hvi.org

Visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.schl.ca

