

# Refaire sa toiture – la préparation est la clef du succès



Par Robert Zbikowski, MBA  
Directeur de projet  
ProTech IB

Le remplacement de la toiture est souvent la première grosse dépense qu'une copropriété doit assumer. C'est généralement aussi un des entretiens les plus coûteux, et pourtant on voit trop souvent que ces travaux ne sont pas préparés adéquatement.

Une des erreurs les plus communes est d'aller en soumission sans plans et devis. On fait appel à deux ou trois entreprises spécialisées en toiture pour soumissionner. Le résultat est qu'on reçoit des soumissions qui varient non seulement de prix, mais aussi en termes de choix de matériaux, de type de membrane et des détails concernant les travaux proposés. Cette situation rend impossible l'analyse nécessaire à une bonne prise de décision et on finit souvent par choisir le plus bas soumissionnaire.

Les entreprises et entrepreneurs en toiture, conscients que les contrats sont généralement attribués au plus bas soumissionnaire, adoptent parfois la stratégie offrant un bas prix pour un meilleur profit suite à l'exécution des travaux. Installer des matériaux moins coûteux, utiliser des équipes moins expérimentées, réduire le nombre d'heures prévues pour effectuer le travail et facturer des extras pour les travaux non prévus au contrat ne sont que quelques exemples pour gonfler les profits des soumissions à bas prix. Finalement, les administrateurs de la copropriété croyant avoir pris la meilleure décision se retrouvent souvent avec une qualité moindre, un coût supérieur ou encore une combinaison des deux. Peu importe la garantie offerte, un travail mal effectué finit toujours par coûter plus cher.

## L'importance d'avoir des plans et devis

Faire appel à des professionnels pour préparer des plans et devis comporte plusieurs avantages.

### Remplacement ou réparation?

Le premier avantage est d'évaluer si votre toiture a vraiment besoin d'être remplacée à court terme. Les entreprises spécialisées en toiture n'ont pas toujours intérêt à opter pour des



réparations et proposent simplement le remplacement de la toiture. Votre professionnel vous proposera avant de travailler à la préparation des plans et devis, laquelle des options de réparation ou de remplacement s'applique le mieux à votre situation.

### Quel système de toiture choisir?

Le deuxième avantage est de vous aider dans le choix du système de toiture. Il existe maintenant sur le marché une panoplie de matériaux et systèmes différents pour les toitures. Il se peut que le système de toiture actuel ne soit pas le meilleur choix pour son remplacement. Votre professionnel sera en mesure de vous expliquer les différents systèmes incluant leurs avantages et leurs inconvénients. Afin de pouvoir comparer des pommes avec des pommes, les plans et devis seront précis et bien détaillés pour permettre à chaque soumissionnaire de mieux comprendre le travail à accomplir incluant les matériaux à utiliser. Cette démarche permet de

bien comparer les prix des soumissions qui se doivent de respecter les plans et matériaux requis.

### La gestion des appels d'offres

Les administrateurs du syndicat peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes la gestion des appels d'offres ou de mandater leur professionnel pour le faire. La gestion d'appel d'offres consiste principalement à effectuer les activités suivantes :

1. Choisir les entreprises qui seront invitées à soumissionner;
2. Contacter ces entreprises pour savoir si elles ont un intérêt au projet;
3. Faire parvenir les documents d'appel d'offres aux entreprises intéressées;
4. Accompagner les entreprises qui demandent à visiter le site;
5. Répondre aux questions des soumissionnaires;
6. Évaluer des alternatives qui peuvent être proposées par des soumissionnaires;
7. Faire l'analyse des soumissions reçues;
8. Faire une recommandation sur le choix du meilleur soumissionnaire.

### Le contrat

La plupart des entrepreneurs et entreprises en réfection de toiture proposent un contrat qui est essentiellement l'acceptation de leur soumission. Lors des travaux de réfection d'envergure, nous recommandons que le contrat soit rédigé selon le formulaire type CCDC2 – Contrat à forfait. C'est un document normalisé géré par le Centre Canadien des Documents de Construction. Ce contrat assure une meilleure protection pour les deux parties et peut souvent aider à régler des malentendus ou disputes.

### La surveillance

Maintenant que nous avons un projet bien planifié incluant plans et devis, que nous avons choisi l'entreprise qui effectuera les travaux, il reste une étape cruciale, la surveillance et le contrôle de qualité. Le but de la surveillance est principalement d'assurer que les travaux ainsi que les matériaux utilisés sont conformes aux plans et devis. Il y a aussi un avantage d'avoir sur place un professionnel vers qui le couvreur peut diriger ses questions tout au long du projet. Il arrive parfois des imprévus, des déficiences qui n'étaient pas visibles lors de la préparation des plans et devis. Lorsque le chantier a débuté et que toute l'équipe est sur place, il faut pouvoir prendre des décisions rapidement, car chaque minute d'arrêt coûte cher. Avoir un professionnel sur place permet de prendre des décisions éclairées et limiter les extras au minimum. ○

**Asphalte**

(installation et réparation)

**Scellant**

**Pavage**

**Lignes de stationnement**

**Drain**



514.881.2444

[www.centre-villepaysagiste.com](http://www.centre-villepaysagiste.com)