



# Cartographie de la réalisation des projets de maintien des actifs en immobilier collectif

grand public



La boîte à outils en  
immobilier collectif



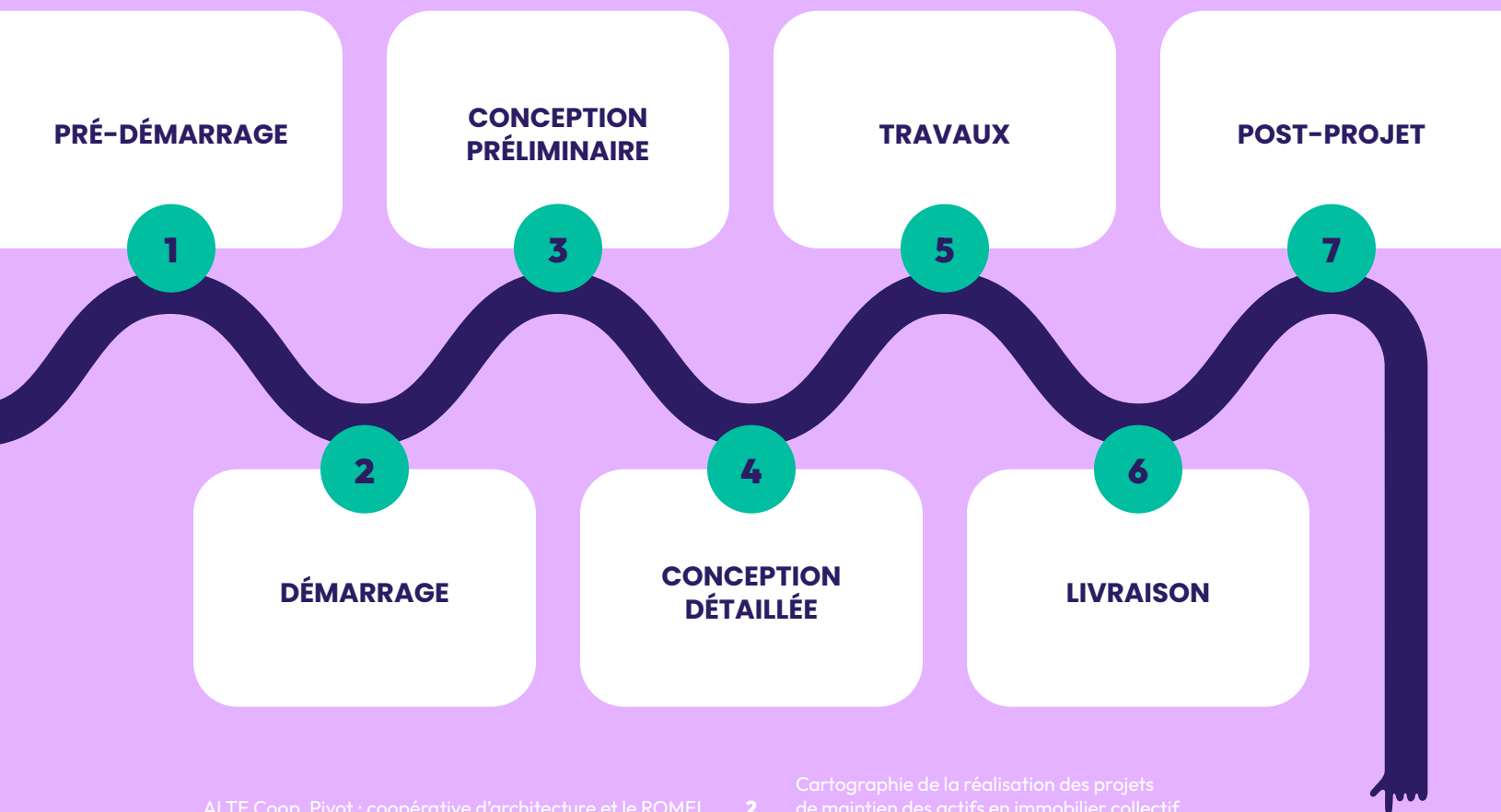
processus de mise en œuvre de projets



Cette cartographie de la réalisation des projets de maintien des actifs en immobilier collectif vise à faciliter la compréhension du processus par tous, à illustrer les grandes étapes d'un projet de maintien d'actifs et à clarifier le déroulement de chaque étape.

Ici, le maintien des actifs est défini comme un projet de rénovation majeur demandant des études et interventions approfondies pour préserver les actifs existants.

## En bref ...



# 1

## Pré-démarrage

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e conseil

Cette étape consiste à définir la portée du projet à travers l'évaluation d'études professionnelles. À la suite d'inspections, les professionnel.le.s réuni.e.s priorisent les travaux à effectuer afin d'éclairer le choix des client.e.s et d'estimer les coûts. Ensuite, l'équipe peut déterminer le financement nécessaire pour le projet.

### LIVRABLES

- Rapports d'état, d'analyses et d'études, rapport synthèse et liste des travaux
- Évaluation budgétaire
- Fiche synthèse du scénario retenu

## Démarrage

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e conseil

Cette étape débute avec la confirmation de l'équipe sélectionnée au pré-démarrage ou avec la sélection de l'équipe de professionnel.le.s qui se chargeront de la conception du projet. Cette équipe multidisciplinaire se rencontre afin de définir l'échéancier et la méthodologie à mettre en place, puis identifier les professionnel.le.s manquant.e.s. Si d'autres analyses sont nécessaires, l'équipe de projet mandate les professionnel.le.s concernés pour les effectuer. Par la suite, elle se rencontre afin de discuter des résultats.

### LIVRABLES

- Plan de travail / échéancier concerté
- Organigramme communicationnel
- Plan de gestion des conflits

# 2

# Conception préliminaire

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e conseil

3

Une fois le plan de travail établi, l'équipe de professionnel.le.s élabore une esquisse du projet, puis un dossier préliminaire plus détaillé, répondant au programme et aux besoins des client.e.s. Les professionnel.le.s réajustent les budgets en fonction de l'avancement. C'est généralement à cette étape que les client.e.s ou les expert.e.s font les demandes de permis nécessaires pour les travaux.

## LIVRABLES

- Évaluation budgétaire
- Dossier esquisse
- Dossier préliminaire

# Conception détaillée

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e

4

L'équipe avance les plans et devis pour construction. Un appel d'offres est lancé aux entrepreneur.e.s qui font les visites du site avec l'équipe de projet. Ensuite, les client.e.s choisissent l'entrepreneur.e avec l'aide des professionnel.le.s et par l'entremise de cet appel d'offre. Puis, iels rencontrent toutes les expert.e.s pour redéfinir l'échéancier et le budget. Si un.e entrepreneur.e conseil est impliqué.e dès le début du projet, ce processus n'est pas nécessaire. Le contrat de construction est signé à cette étape.

## LIVRABLES

- Évaluation budgétaire et approbation du montage financier final
- Plans et devis
- Permis de construction

# 5

## Travaux

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e

Sous-traitant.e.s

Les gestionnaires rencontrent les locataires pour faire part du déroulement des travaux. Une première visite chantier est effectuée avec toute l'équipe de projet. Durant les travaux, l'entrepreneur.e général.e assure le transfert de l'information à son équipe et aux sous-traitant.e.s tandis que les gestionnaires doivent aviser les locataires en cas de retards ou d'imprévus. L'équipe se rencontre chaque deux semaines pour faire un suivi de l'avancement du chantier et au besoin pour trouver ensemble des solutions à un problème identifié lors d'une visite. Cette étape se termine avec une inspection des travaux par les expert.e.s et une formation des gestionnaires sur les nouveaux systèmes du bâtiment au besoin.

### LIVRABLES

- Travaux partiels (excluant la correction des déficiences)

## Livraison

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e

L'entrepreneur.e et les professionnel.le.s remettent le dossier de projet, le manuel d'opération du bâtiment, le manuel d'entretien et les clés aux client.e.s. Les gestionnaires informent les locataires des modalités pour signaler un défaut de construction. L'équipe projet et les professionnel.le.s se rencontrent pour faire un bilan et échanger sur les points forts, les points à améliorer et les éléments à prendre en compte pour les futurs projets.

### LIVRABLES

- Correction des déficiences
- Remise des clés et de divers certificats
- Rapport de post-mortem

# 6

# Post-projet

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e

À la fin de l'année de garantie, les expert.e.s font une inspection finale du projet. Des expert.e.s peuvent mener une analyse post-occupation et présenter les résultats à l'entrepreneur.e et aux professionnel.le.s.

## LIVRABLES

- Rapport d'évaluation post-occupation



Cet outil est produit par ALTE coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL avec le soutien financier du Ministère de l'économie, de l'innovation et de l'énergie, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, de la Société d'habitation du Québec, de PME MTL, de Genium360 et de La Personnelle.

## Contributions

### Entrevues et animation d'ateliers

Jessica Huneault et Chloé Lemaître

### Conception et rédaction

Louis Carignan et Juliette Lafleur

### Édition et Révision

Egest Gjinali, Emanuel Guay, Jennie Laurin et Frédéric Léveillé-Guillemette

### Graphisme et illustration

Juliette Lafleur

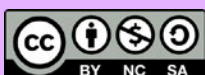
Cet outil fait partie de **La boîte à outils en immobilier collectif**, un projet de ALTE Coop, Entremise, Pivot, coopérative d'architecture et le TIESS, financé par le gouvernement du Québec.

### La boîte à outils en immobilier collectif

visé à outiller les groupes (OBNL, groupes citoyens, coopératives, municipalités, accompagnateur.rice.s ou professionnel.le.s) qui désirent entreprendre ou sont impliqués dans un projet immobilier à but non lucratif détenu, géré ou occupé par des acteur.rice.s de l'économie sociale. L'intention de cette initiative collaborative est de rassembler et de rendre accessible les ressources disponibles, d'orienter les porteur.euse.s de projets dans leurs démarches et ultimement de faciliter la réalisation de projets de maintien des actifs, de requalification ou de construction neuve en immobilier collectif.

Pour plus de ressources afin de mieux comprendre les enjeux de l'immobilier collectif :

[pivot.coop/boite-a-outils](https://pivot.coop/boite-a-outils)



Pour citer : ALTE Coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL. (2025).  
Cartographie de la réalisation des projets de maintien des actifs en immobilier collectif.