



Rôles et responsabilités des acteur.rice.s impliqué.e.s dans un projet de maintien des actifs en coopérative d'habitation

coopératives



La boîte à outils en
immobilier collectif

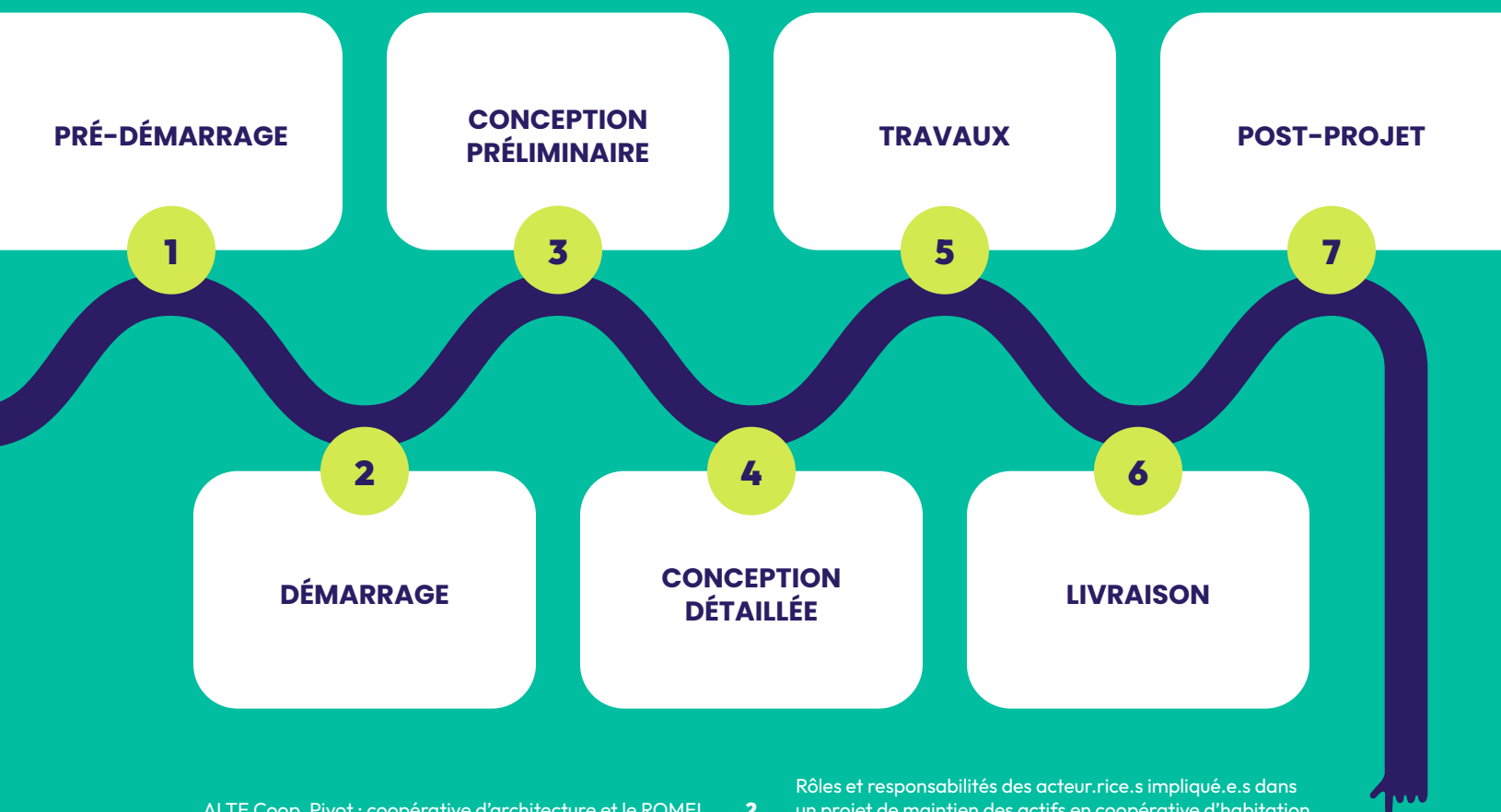


rôles, responsabilités et gouvernance

Ce guide vise à faciliter la compréhension des rôles et responsabilités des acteur.rice.s impliqué.e.s dans un projet de maintien des actifs en coopérative d'habitation. Il détaille notamment les étapes d'interventions des différent.e.s professionnel.le.s, groupes et individus impliqué.e.s dans un tel projet, ainsi que leurs responsabilités légales.

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

Le processus de construction en bref ...



Les rôles et responsabilités au sein d'une coop en bref ...

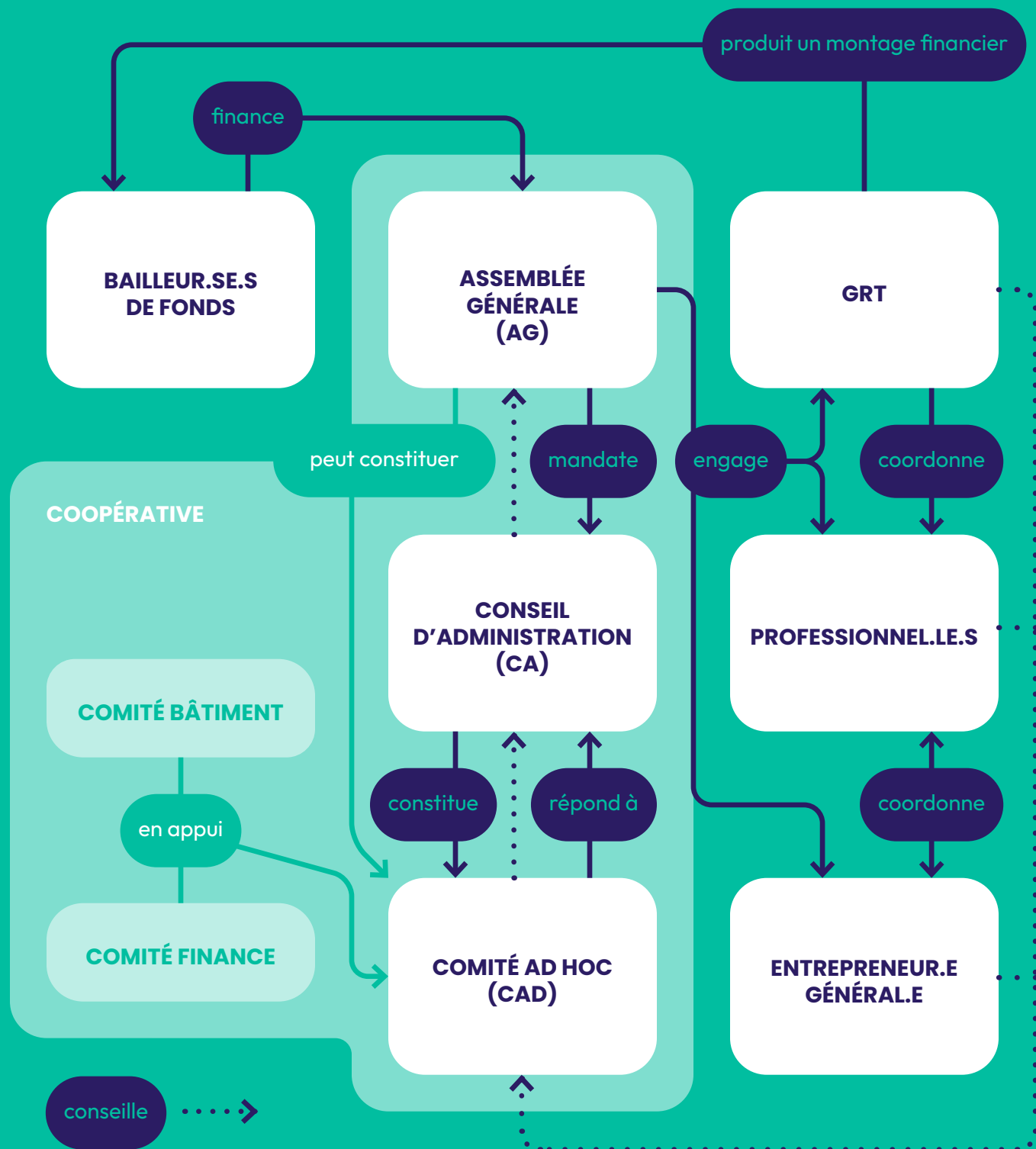


Table des matières

05	Assemblée générale
06	Conseil d'administration
07	Comité ad hoc
08	GRT
09	Professionnel.le.s
10	Entrepreneur.e général.e
11	Bailleur.ses de fonds
11	Comité entretien
11	Comité finance

Assemblée générale

L'Assemblée générale (AG) regroupe l'ensemble des personnes qui ont le statut de membre. Elle peut prendre des décisions sur divers sujets relevant de sa compétence en vertu de la Loi et du Règlement de régie interne (ex. : affectation des trop-perçus ou excédents, nomination de l'auditeur.rice, etc.). En vertu de la Loi, seule l'AG a le pouvoir d'adopter les règlements de la coopérative. Les dépenses qui dépassent un certain seuil doivent être adoptées en AG, notamment dans le cadre des rénovations.

Étapes d'interventions

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE

Mandate la constitution d'un CAD ou mandate le CA pour assumer les tâches liées aux travaux de rénovation. Étudie les scénarios proposés et se prononce sur la planification et la tenue des travaux de rénovation, en se basant sur les démarches entreprises par le CA et le CAD.

3-4

CONCEPTION DÉTAILLÉE

Entérine le choix de l'entrepreneur.e, sur la base des propositions du CAD ou du CA. Peut devoir adopter des modifications au plan de travail, à la lumière de l'intégration de l'entrepreneur.e sélectionné à l'équipe de travail. Signe le contrat de construction.

5

TRAVAUX

Se prononce sur les changements majeurs ou les augmentations de coûts qui dépassent le budget de contingence.



Conseil d'administration

Le Conseil d'administration (CA) est une courroie de transmission entre les membres, l'assemblée générale, les comités, les organismes gouvernementaux, les fournisseur.se.s et les partenaires de la coopérative.

Étapes d'interventions

1

PRÉ-DÉMARRAGE

S'assure des liens avec le CAD et prépare les rencontres décisionnelles. Fait un suivi avec le CAD pour la sélection des expert.e.s et, en tant que représentant légal de la coopérative, signe les contrats.

4

CONCEPTION DÉTAILLÉE

Prend connaissance de la version finale des plans et devis, se prononce sur les dernières modifications à apporter, au besoin, et adopte la version définitive avec modifications.



Comité ad hoc

Le Comité ad hoc (CAD) prend en charge différents aspects du processus de rénovation, en étant le point de contact avec le GRT et les professionnel.le.s, tout en rendant des comptes régulièrement au CA et à l'AG.

Étapes d'interventions

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

Mène les démarches pour sélectionner les expert.e.s. Fait un suivi avec le GRT et les professionnel.le.s pour l'organisation des visites, l'analyse des documents, l'identification des travaux à prioriser, l'élaboration de différents scénarios et le plan de travail concerté.

3-4

CONCEPTION PRÉLIMINAIRE ET DÉTAILLÉE

Valide l'obtention du financement. Fait un suivi avec le GRT et les professionnel.le.s pour les permis et la version finale des plans et devis. Soutient les professionnel.le.s et le GRT avec l'appel d'offres. Présente en AG les candidatures et les recommandations des professionnel.le.s.

5

TRAVAUX

Organise une séance d'information adressée aux locataires. Fait un suivi avec le GRT concernant la tenue des travaux. Signe les documents nécessaires s'il y a une modification au contrat.

6-7

LIVRAISON ET POST-PROJET

Émet un certificat de prise de possession. Fait un suivi avec l'entrepreneur.e quant à la correction des déficiences, avec l'appui du GRT. Participe à la rencontre post-mortem. Fait un suivi avec le GRT pour l'inspection finale, puis participe à celle-ci, si possible.



GRT

Le groupe de ressources techniques (GRT) offre des services d'accompagnement aux coopératives pour toutes les phases de rénovation d'un bâtiment, en assurant le lien entre les différentes parties prenantes (client.e, professionnel.le.s, entrepreneur.e.s, municipalités, bailleur.se.s de fonds, etc.) Un GRT favorise l'appropriation du projet par les locataires et les gestionnaires en plus d'encourager leur autonomie. Il travaille à responsabiliser et à donner du pouvoir aux résident.e.s pour améliorer leurs conditions de logement.

Étapes d'interventions

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

Est généralement le ou la premier.ère professionnel.le impliqué.e. Accompagne les client.e.s dans la mise en œuvre du projet, la sélection des professionnel.le.s et le suivi avec elleux. Oriente l'équipe d'intervenant.e.s vers un but commun et travaille avec les autres professionnel.le.s sur un plan de travail concerté. Produit un montage financier avec les client.e.s pour l'obtention de financement.

3-4

CONCEPTION PRÉLIMINAIRE ET DÉTAILLÉE

Accompagne les client.e.s dans la recherche et l'obtention de financement auprès des bailleur.se.s de fonds. Avec les professionnel.le.s, demande les permis nécessaires à la tenue des travaux. Accompagne les client.es dans le lancement d'appels d'offres et le choix de l'entrepreneur.e.

5

TRAVAUX

Effectue une première visite de chantier avec toute l'équipe de projet. Participe à des rencontres de chantier. Fait un suivi et conseille les client.e.s concernant la tenue des travaux, notamment en ce qui concerne les questions financières.

6-7

LIVRAISON ET POST-PROJET

Appuie les client.e.s dans le suivi avec l'entrepreneur.e quant à la correction des déficiences. Participe à la rencontre post-mortem. Participe à l'inspection finale après l'année de garantie et s'assure que le tout est conforme.



Profes- sionnel.le

Les professionnel.le.s sont un groupe qui rassemble plusieurs domaines d'expertise. Le ou la professionnel.le produit des plans, études et devis qui permettent d'assurer la viabilité du projet, son intégration et sa concordance avec les objectifs des client.e.s.

Étapes d'interventions

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

À la suite d'inspections, produit des rapports et analyses. Travaille avec les autres professionnel.le.s sur un plan de travail concerté.

3-4

CONCEPTION PRÉLIMINAIRE ET DÉTAILLÉE

Élabore une esquisse du projet, puis un dossier préliminaire plus détaillé. Avance les plans et devis pour construction, puis présentent la version finale au CAD et au CA.

5

TRAVAUX

Effectue une première visite de chantier avec toute l'équipe de projet. Participe à des rencontres chaque deux semaines pour faire un suivi de l'avancement du chantier, au besoin pour trouver des solutions à un problème spécifique et à certains moments clés.

6-7

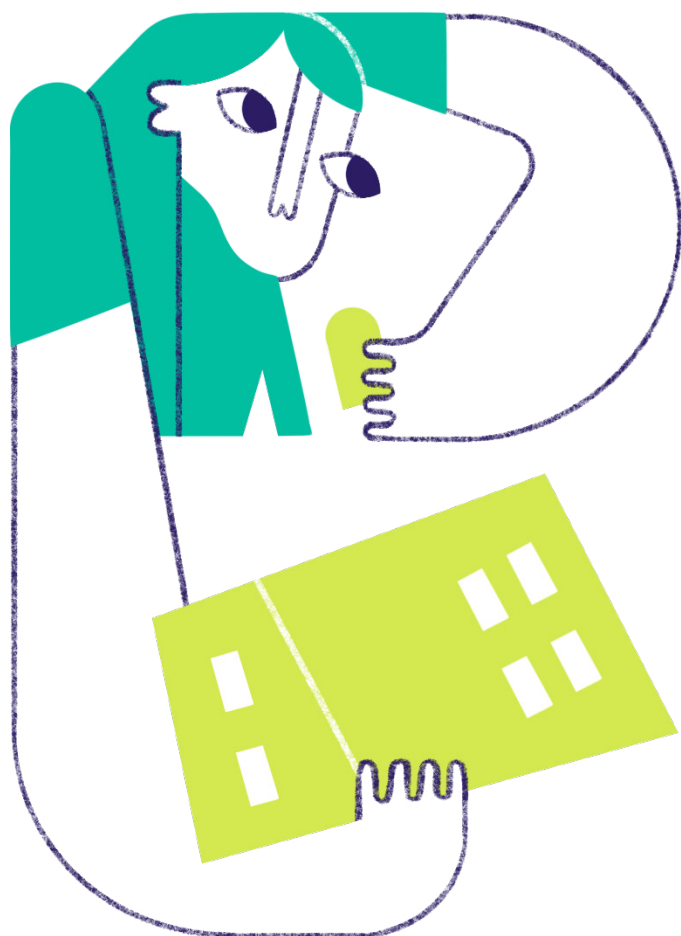
LIVRAISON ET POST-PROJET

Produit un dossier de projet afin d'optimiser l'exploitation du bâtiment en fonction de sa durée de vie. Participe à la rencontre post-mortem.



Entrepreneur.e général.e

L'entrepreneur.e général.e est autorisé.e à soumissionner, à exécuter ou à faire exécuter les travaux de construction compris dans sa licence. I.el est en mesure d'organiser un chantier et de coordonner les travaux exécutés par des sous-traitant.e.s.



Étapes d'interventions

1-3

PRÉ-DÉMARRAGE, DÉMARRAGE ET CONCEPTION PRÉLIMINAIRE

Peut agir à titre de conseiller.ère pour l'élaboration d'un plan de travail concerté, de l'esquisse du projet, puis d'un dossier préliminaire plus détaillé.

4

CONCEPTION DÉTAILLÉE

À la suite du lancement de l'appel d'offres, visite le site avec l'équipe de projet et monte une offre de services. L'entrepreneur.e sélectionné.e rencontre tous les professionnel.le.s pour redéfinir l'échéancier et affiner son budget.

5

TRAVAUX

Effectue une première visite de chantier avec toute l'équipe de projet. Réalise les travaux avec l'aide de son équipe et de sous-traitant.e.s. Participe à des rencontres chaque deux semaines pour faire un suivi de l'avancement du chantier et au besoin pour trouver des solutions à un problème identifié lors d'une visite.

6-7

LIVRAISON ET POST-PROJET

Visite l'immeuble avec le ou la client.e et explique les limites du délai de garantie et les entretiens à prévoir. Produit et présente un dossier de projet afin d'optimiser l'exploitation du bâtiment en fonction de sa durée de vie. Participe à la rencontre post-mortem. Reste à la disposition du ou de la client.e durant l'année de garantie, participe à l'inspection finale et émet un rapport entérinant que tout est terminé.

Bailleur.se.s de fonds

Le ou la bailleur.se.s de fonds offre le financement nécessaire à la réalisation des projets, sous forme de prêts ou de subventions. Il peut aussi offrir des services d'accompagnement aux gestionnaires de projet.

PRÉ-DÉMARRAGE, DÉMARRAGE ET CONCEPTION PRÉLIMINAIRE

1-3

À la suite d'une étude du montage financier du projet, confirme qu'il est éligible pour un financement. Peut offrir des services d'accompagnement selon le programme de financement.

Comité entretien

Le comité entretien veille à la préservation du bâtiment de la coopérative au jour le jour. Bien qu'il ne soit pas directement impliqué dans les travaux de rénovation, il peut agir en appui au CAD et doit être informé des nouveaux entretiens à prévoir.

Comité finance

Le comité finance travaille de pair avec le ou la trésorier.ère dans la gestion de la comptabilité et des opérations financières. Bien qu'il ne soit pas directement impliqué dans les travaux de rénovation, il peut agir en appui au CAD quand il est question de décisions financières.

Sources

GRT

Association des groupes de ressources techniques du Québec. <https://agrtq.qc.ca/>

Entrepreneur.e général.e

Gouvernement du Québec. (2024). Régie du bâtiment du Québec. <https://www.rbq.gouv.qc.ca/>

Gouvernement du Québec. Règlement sur les travaux bénévoles de construction. Les Publications du Québec : Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/R-20,%20r.%2014.2/>

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

Conception et rédaction

Louis Carignan, Emanuel Guay et Juliette Lafleur

Édition et Révision

Geneviève Charbonneau, Tiphaine Delhommeau,
Egest Gjinali, 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



Pour citer : ALTE Coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL. (2025).

Rôles et responsabilités des acteur.rice.s impliqué.e.s dans un projet de maintien des actifs en coopérative d'habitation.