



Rôles et responsabilités des acteur.rice.s de l'immobilier collectif

grand public



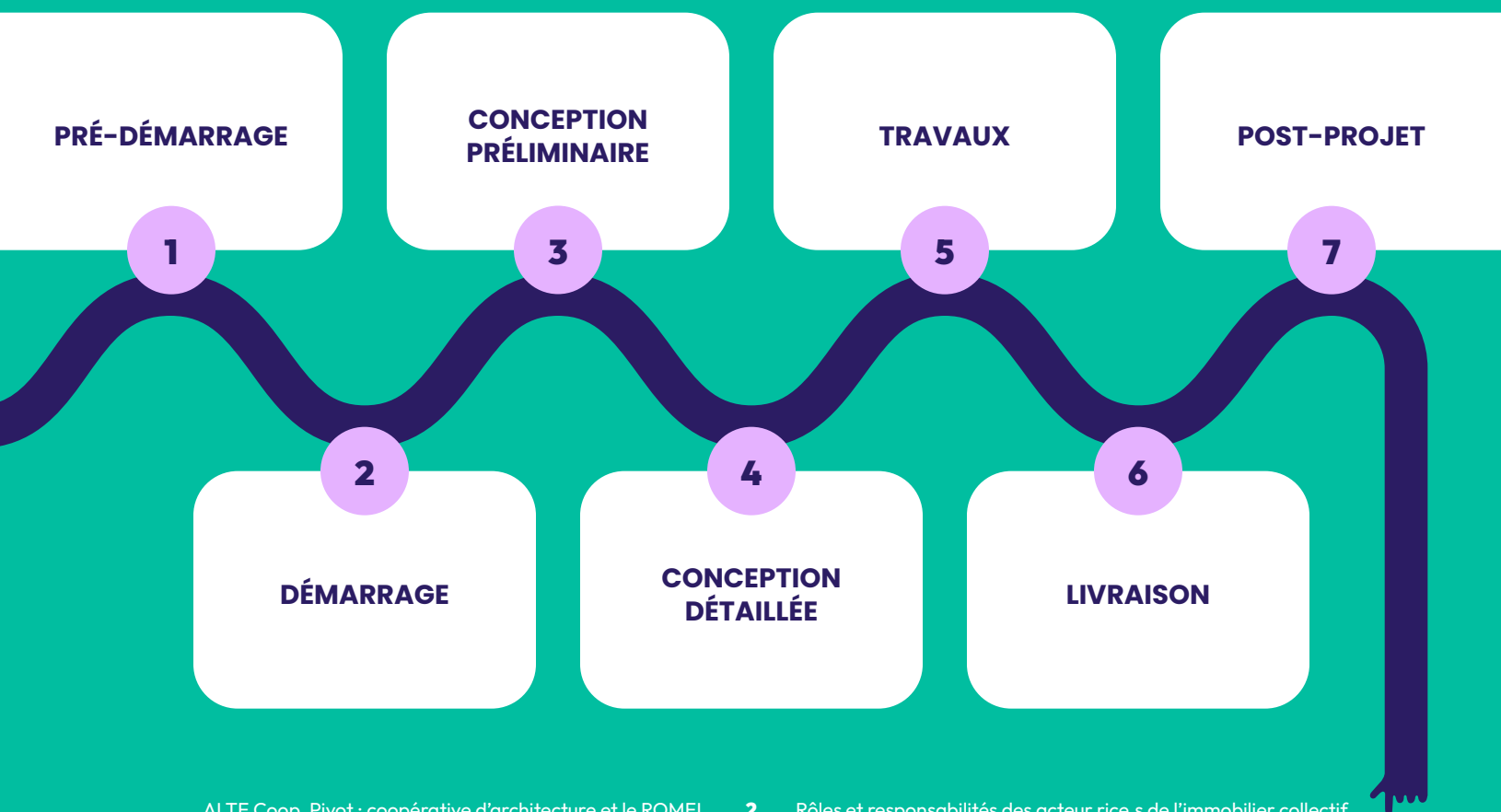
La boîte à outils en
immobilier collectif



rôles, responsabilités et gouvernance

Ce guide vise à faciliter la compréhension des rôles et responsabilités des acteur.rice.s de l'immobilier collectif. Il détaille notamment les étapes d'intervention des différent.e.s professionnel.le.s, groupes et individus impliqué.e.s dans un projet de construction en immobilier collectif, ainsi que leurs responsabilités légales.

Le processus de construction en bref ...



Les acteur.rice.s en bref ...

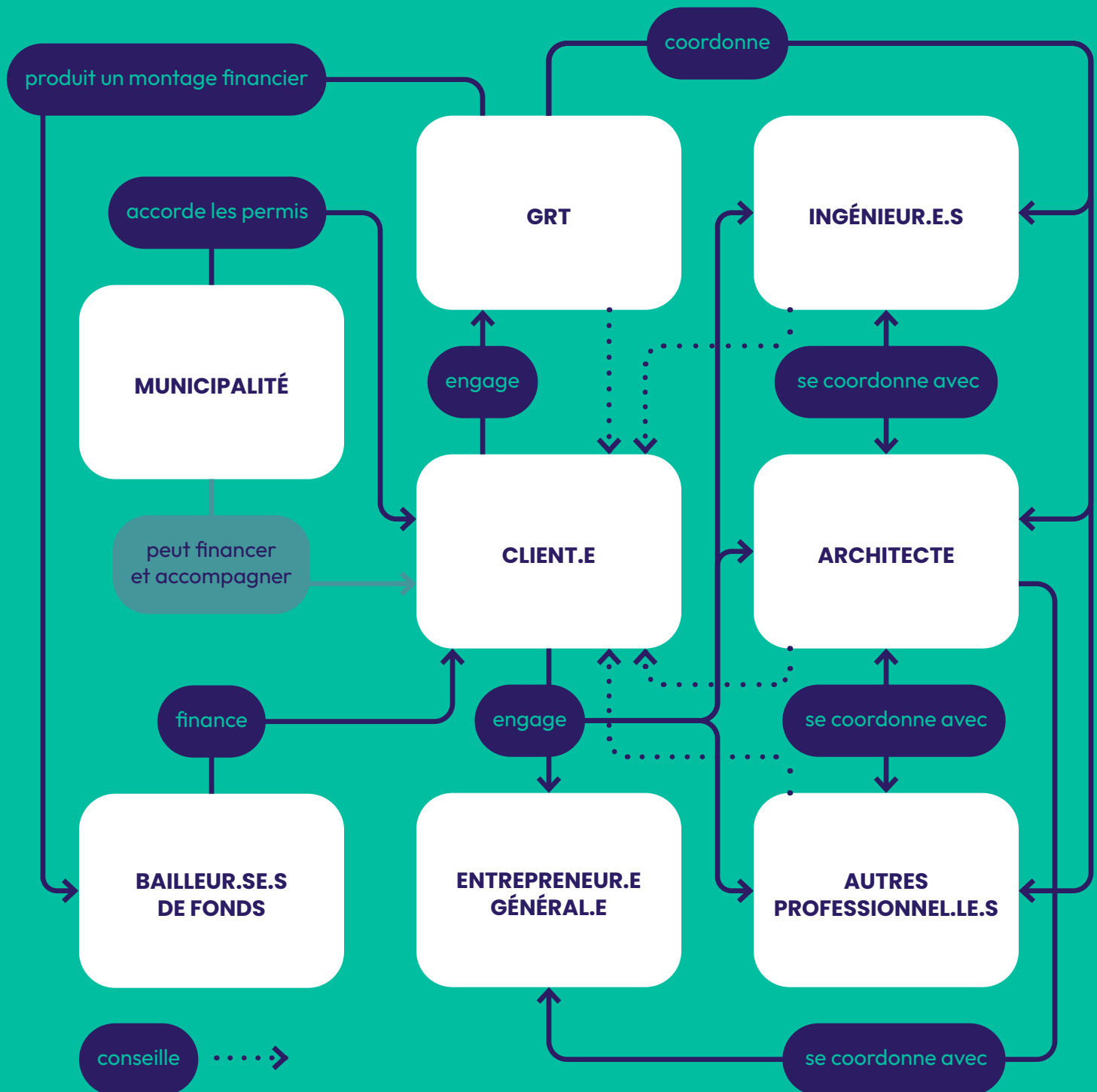


Table des matières

05 Client.e

- 06 Coopérative d'habitation
- 06 OBNL d'habitation

07 GRT

08 Architecte

10 Ingénieur.e

- 12 Ingénieur.e civil.e
- 12 Ingénieur.e en structure
- 12 Ingénieur.e électrique
- 12 Ingénieur.e mécanique
- 13 Ingénieur.e en géotechnique
- 13 Ingénieur.e en science du bâtiment

14 Entrepreneur.e général.e

16 Sous-traitant.e

17 Architecte paysagiste

18 Urbaniste

19 Bailleur.se de fonds

19 Municipalité

19 Avocat.e

Client.e

Le ou la client.e dans un projet d'immobilier collectif peut prendre différentes formes. Iel est l'individu ou le groupe qui porte le projet, que ce soit un groupe citoyen, un organisme communautaire, une coopérative d'habitation, etc. Avec l'aide d'accompagnateur.ice.s et de divers.e.s professionnel.le.s, iel obtient du financement, gère le budget du projet, engage les expert.e.s et fait le suivi avec eux.

Étapes d'intervention

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

Sélectionne les professionnel.le.s et fait un suivi avec eux. Travaille avec les professionnel.le.s sur un plan de travail concerté. Mène une séance d'information pour les locataires ou futur.e.s locataires.

3-4

CONCEPTION PRÉLIMINAIRE ET DÉTAILLÉE

Confirme l'obtention de financement auprès des bailleur.se.s de fonds. Travaille avec les professionnel.le.s afin de parvenir à la version finale des plans et devis puis fait un suivi avec le GRT et les professionnel.le.s pour les permis. Lance l'appel d'offres, en partenariat avec le GRT et les professionnel.le.s puis choisit un.e entrepreneur.e pour mener à bien le chantier. Organise une séance d'information pour les locataires ou futur.e.s locataires.

5

TRAVAUX

Effectue une première visite de chantier avec toute l'équipe de projet. Fait un suivi avec le GRT concernant la tenue des travaux et se prononce sur les changements ou les augmentations de coûts majeurs.

6-7

LIVRAISON ET POST-PROJET

Visite l'immeuble avec l'entrepreneur.e général.e. Informe les locataires des modalités pour signaler un défaut de construction et fait un suivi avec l'entrepreneur.e quant à la correction des déficiences, avec l'appui du GRT. Peut participer à la rencontre post-mortem.

Coopérative d'habitation

Une coopérative d'habitation est une entreprise privée à but non lucratif gérée collectivement par ses membres résidents. Son objectif est de faciliter l'accès au logement et elle offre très souvent des unités abordables. L'ensemble des membres d'une coopérative forment une assemblée générale qui est représentée par un conseil d'administration. Lors de travaux de rénovation un comité ad hoc est formé et prend en charge différents aspects du processus.

RESPONSABILITÉS LÉGALES

La Loi sur les coopératives encadre tous les types de coopératives, incluant les coopératives d'habitation. Elle réglemente leur constitution, leur organisation et leur fonctionnement.

OBNL d'habitation

Un Organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation est un type de logement social dont la mission est de faciliter l'accès au logement pour une clientèle spécifique selon l'organisme. Le loyer des unités d'une OBNL est souvent partiellement subventionné. L'OBNL est gérée par un conseil d'administration bénévole constitué de différentes parties prenantes, dont des locataires, mais aussi des partenaires ou d'autres membre de la communauté.

RESPONSABILITÉS LÉGALES

Un OBNL peut être créé sous la loi provinciale ou fédérale, qui encadrent tous les types d'OBNL, incluant les OBNL d'habitation. Les OBNL d'habitations du Québec sont généralement créés sous la loi provinciale, qui réglemente leur constitution, leur organisation et leur fonctionnement.



GRT

Le Groupe de ressources techniques (GRT) offre des services d'accompagnement aux coopératives et aux OBNL d'habitation pour toutes les phases de développement d'un projet ou de rénovation d'un bâtiment, en assurent 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.

Responsabilités légales

Contractuellement, les GRT ne sont pas responsables en cas de litige puisqu'ils agissent en tant que conseillers au meilleur de leurs capacités envers les client.es qui restent les maîtres d'œuvre. Les expert.e.s des groupes communautaires peuvent aider à bien comprendre les contrats et les services des professionnel.le.s. Iels éduquent les client.e.s sur la négociation des contrats et planifient la structure du projet. Leur implication est liée à la vulgarisation et l'accompagnement plutôt qu'à des responsabilités professionnelles.

Étapes d'intervention

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 du 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.e.s dans le lancement d'appels d'offres et dans 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.

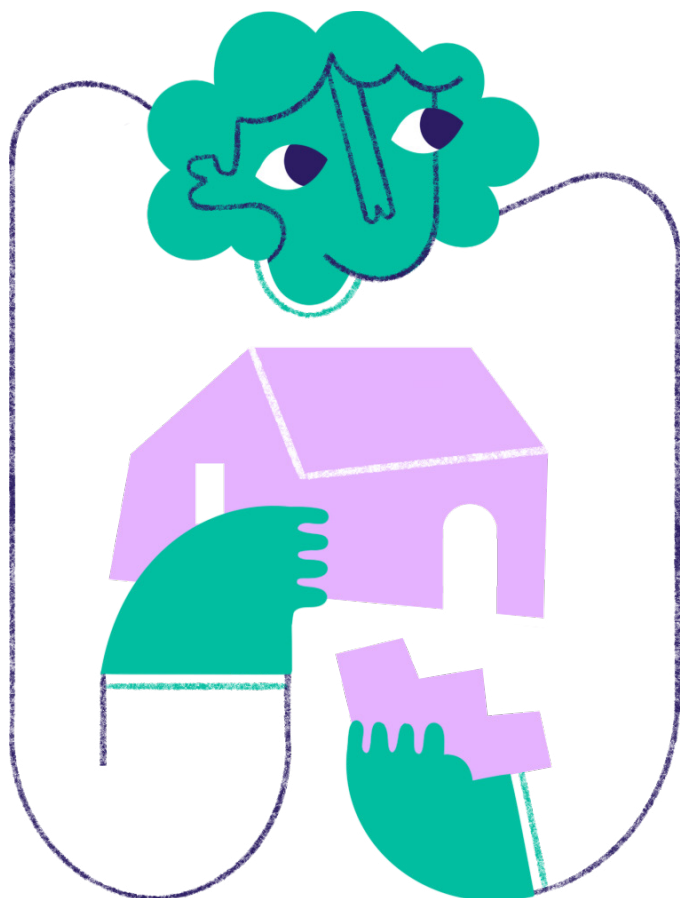
6-7

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.

Architecte

L'architecte est le ou la professionnel.le recommandé.e pour gérer un projet de construction. Grâce à sa formation, iel a une compréhension précise du bâtiment. Iel produit des plans scellés et maîtrise la planification. Iel guide le ou la client.e en tenant compte des contraintes du site, du programme, des exigences de sécurité et du budget, tout en coordonnant les intervenant.e.s du projet.



Étapes d'intervention

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

À la suite d'inspections, prépare un document qui regroupe les informations relatives au projet et rédige le programme ou priorise les travaux à effectuer afin d'éclairer le choix des client.e.s. 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. Réajuste les budgets en fonction de l'avancement. Avec le GRT, demande les permis nécessaires à la tenue des travaux. Avance les plans et devis pour construction.

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.

Responsabilités légales

Pour être architecte au Québec, il faut être membre de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). L'Ordre veille à ce que ses membres passent une inspection professionnelle, respectent un code de déontologie et souscrivent à une assurance de responsabilité professionnelle.

Un ou une architecte offre deux types d'assurance aux propriétaires. D'abord, le titre d'architecte garantit une formation académique et un stage professionnel, assurant une haute qualité de conception et de contrôle technique. Ensuite, l'architecte a une responsabilité légale envers ses client.e.s et le public.

De plus, les architectes sont généralement soumis.e.s à deux obligations selon l'activité exercée :

L'OBLIGATION DE RÉSULTAT s'applique lors de la préparation ou modification de plans et devis. Elle impose à l'architecte de produire des documents conformes aux codes et normes en vigueur.

L'OBLIGATION DE MOYENS dans les domaines du conseil, de l'estimation, de la surveillance de chantier et de l'administration de contrat de construction requiert que l'architecte utilise les moyens nécessaires pour atteindre un objectif fixé par son contrat.

Loi sur les architectes

La loi sur les architectes encadre les pratiques des membres de l'Ordre des architectes du Québec. Elle s'applique à la préparation et modification de documents signés et scellés nécessaires pour des travaux de construction, d'agrandissement ou de modifications. Elle encadre aussi la surveillance de ces travaux.

Activités réservées aux architectes

PRÉPARATION ET SIGNATURE DE DOCUMENTS

Préparer, modifier, signer et sceller des plans, devis, rapports et autres documents d'architecture pour garantir leur validité.

SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Surveiller les travaux pour garantir leur conformité aux plans et devis, identifier les non-conformités et assurer la qualité finale.

Ingénieur.e

Les ingénieur.e.s sont un groupe de professionnel.le.s qui rassemble plusieurs domaines d'expertise reliés à la structure, aux matériaux et aux systèmes d'un bâtiment. L'ingénieur.e peut produire des analyses, rapports, plans de conception ou offrir des services de conseil selon les besoins spécifiques du projet. Responsable de garantir la sécurité, la qualité et la durabilité des ouvrages, iel applique des principes scientifiques et techniques pour résoudre des problèmes complexes.



Étapes d'intervention

1-2

PRÉ-DÉMARRAGE ET DÉMARRAGE

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

3-4

CONCEPTION PRÉLIMINAIRE ET DÉTAILLÉE

Élabore une étude de concepts, puis un dossier préliminaire plus détaillé. Avance les plans et devis pour construction.

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.

Responsabilités légales

Sur le plan professionnel, l'ingénieur.e a la responsabilité de suivre les exigences prescrites par le Code des professions, la Loi sur les ingénieurs et les règlements qui s'y rapportent.

Sur le plan civil, l'ingénieur.e est responsable du préjudice qu'il cause à autrui en conséquence des actes, erreurs, négligences et omissions commis dans l'exécution de son travail, dans la mesure où ceux-ci constituent une faute au sens du droit civil.

Sur le plan pénal, l'ingénieur.e est responsable s'il contrevient à une loi de nature criminelle. Un ou une ingénieur.e peut faire l'objet d'une condamnation pour négligence criminelle si sa conduite est jugée déraisonnable, insouciante ou téméraire au point d'être criminelle.

Loi sur les ingénieurs

Appliquée à l'ensemble des spécialités en ingénierie la loi sur les ingénieurs encadre les pratiques scientifiques d'analyse, conception, réalisation, modification, exploitation et conseil appliquées aux structures, matériaux, procédés et systèmes liés à l'énergie, l'information et la matière, visant à assurer un environnement fiable, sûr et durable.

Activités réservées aux ingénieur.e.s

CONCEPTS

Déterminer les concepts, paramètres, équations et modèles basés sur les principes d'ingénierie pour anticiper le comportement des structures, matériaux, procédés et systèmes.

ESSAIS ET CALCULS

Réaliser des essais et des calculs pour valider des hypothèses et vérifier des résultats, en déterminant les conditions de test et les critères de tolérance.

SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Surveiller les travaux pour garantir leur conformité aux plans et devis, identifier les non-conformités et assurer la qualité finale.

INSPECTION D'OUVRAGES

Inspecter les ouvrages pour assurer leur intégrité et sécurité tout au long de leur cycle de vie.

PRÉPARATION ET SIGNATURE DE DOCUMENTS

Préparer, modifier, signer et sceller des plans, devis, rapports, études et autres documents d'ingénierie pour garantir leur validité.

AVIS PROFESSIONNELS

Émettre des avis professionnels, signés et scellés, sur la qualité, la conformité ou la conception d'éléments relatifs à des activités d'ingénierie.

Ingénieur.e civil.e

L'ingénieur.e civil.e collabore à la planification des projets en émettant des plans de gestion des eaux pluviales, des plans de circulation routière et des plans de stationnement. Son implication dans un projet permet d'aménager des réseaux d'eau potable, d'égout et de circulation en coordination avec le réseau de la municipalité. Il/elle conçoit les plans et devis pour obtenir les permis nécessaires et assurer l'exécution des travaux dans son domaine d'expertise.

Ingénieur.e électrique

L'ingénieur.e électrique conçoit et inspecte des circuits et systèmes électriques, d'éclairage, d'alarme incendie et de télécommunication pour s'assurer du fonctionnement d'appareils conformément aux normes établies. Concrètement, les services de l'ingénieur.e électrique se concentrent sur les calculs et la conception des plans en électricité du bâtiment. Il/elle conçoit les plans et devis pour obtenir les permis nécessaires et assurer l'exécution des travaux dans son domaine d'expertise, notamment pour des projets de grande envergure.

Ingénieur.e en structure

L'ingénieur.e en structure a comme mission principale d'élaborer le squelette d'un ouvrage en garantissant sa stabilité. Il/elle détermine le dimensionnement des différentes composantes de la structure d'un bâtiment à construire. Il/elle tient compte de la taille de l'ouvrage, de la nature et de la quantité des matériaux, des conditions climatiques, de la nature du sol et des normes en vigueur. En utilisant des logiciels de simulation, l'ingénieur.e en structure produit un plan de structure indiquant l'emplacement des murs et des éléments porteurs. Il/elle conçoit les plans et devis pour obtenir les permis nécessaires et assurer l'exécution des travaux dans son domaine d'expertise.

Ingénieur.e mécanique

L'ingénieur.e mécanique planifie l'installation et l'entretien des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVAC) ainsi que des systèmes de plomberie (alimentation et drainage). Il/elle conçoit les plans et devis pour obtenir les permis nécessaires et assurer l'exécution des travaux dans son domaine d'expertise. Il/elle propose aussi des services d'inspection et de correction des systèmes de mécanique après l'agrandissement d'un bâtiment et peut analyser la consommation énergétique des bâtiments, calculer les économies d'énergie possibles et proposer des plans d'amélioration de leur efficacité énergétique.

Ingénieur.e en géotechnique

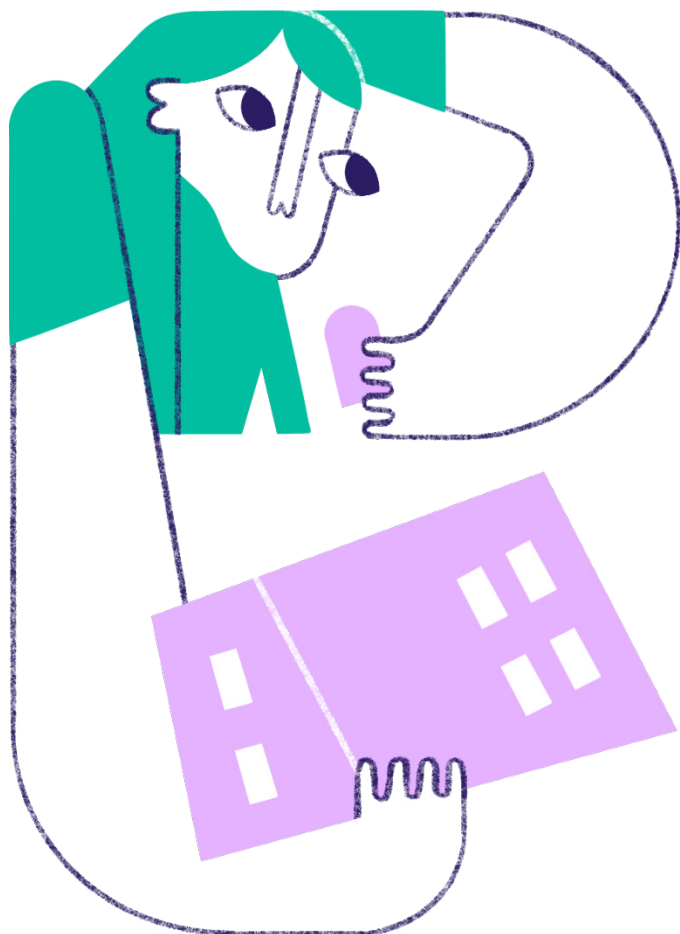
L'ingénieur.e en géotechnique coordonne les travaux de protection contre les inondations et les technologies de confinement des déchets. Iel évalue l'intégrité des sols à travers des études documentaires, des enquêtes de terrain, des inspections et une coordination avec la municipalité. Iel considère les conditions variées du sol et les défis environnementaux liés au site afin de déterminer si le sol peut supporter les pressions supplémentaires de la construction.

Ingénieur.e en science du bâtiment

L'ingénieur.e en science du bâtiment se spécialise dans la performance globale des bâtiments, en veillant à leur efficacité énergétique, leur durabilité et leur confort. Iel analyse l'enveloppe du bâtiment (murs, toitures, fenêtres) pour assurer l'étanchéité, l'isolation thermique et acoustique, ainsi que la qualité de l'air intérieur. Son rôle inclut l'évaluation des interactions entre matériaux et systèmes pour prévenir les problèmes comme l'infiltration, la condensation ou la dégradation. Expert.e en développement durable, iel optimise les ressources et vise des certifications environnementales (LEED, BREEAM). En collaboration avec d'autres professionnel.les, iel garantit que les bâtiments répondent aux normes modernes de performance et de durabilité.

Entrepreneur.e général.e

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



Étapes d'intervention

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 toutes 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.es. 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

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.

Responsabilités légales

C'est la Régie du Bâtiment du Québec (R.B.Q.) qui émet les licences d'entrepreneur.e général.e au Québec. L'entrepreneur.e doit afficher son numéro de licence sur tous les documents qu'il émet. Pour l'obtenir, l'entrepreneur.e doit immatriculer son entreprise, justifier ses antécédents légaux et offrir des garanties financières. De plus, iel doit passer des examens afin de confirmer ses compétences et être admis par la R.B.Q.

Il est impératif d'engager un ou une entrepreneur.e avec une licence appropriée si les travaux vont au-delà de ces travaux mineurs :

- Travaux de peinture intérieure et extérieure, de revêtements de sols, murs et plafonds, et de finition.
- Travaux non structuraux en bois ou plastique, comme la menuiserie de finition.
- Travaux sur les portes et les fenêtres.
- Travaux sur les armoires et les comptoirs usinés.
- Travaux d'ignifugation, d'étanchéité, d'isolation, de toitures et de revêtement mural extérieur (hors maçonnerie).
- Travaux de maçonnerie non structurale, et travaux en marbre, granit, céramique, terrazzo et matériaux similaires.

Le « Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires » exige que l'entrepreneur.e général.e détienne une licence pour organiser, coordonner et exécuter des travaux de construction. La coordination, la direction et la supervision de l'ouvrage ne peuvent être déléguées, car elles sont essentielles au rôle de l'entrepreneur.e général.e. Malgré le recours à la sous-traitance, l'entrepreneur.e général.e reste responsable envers ses client.e.s des fautes des sous-traitant.e.s.

Sous-traitant.e

La sous-traitance permet à un entrepreneur.e général.e de déléguer une partie ou la totalité d'une prestation à une autre entreprise. Chaque sous-traitant.e doit être approuvé.e par le ou la maître.sse d'ouvrage.

Il existe trois types de sous-traitance:

SOUS-TRAITANCE DE SPÉCIALITÉ

Pour des tâches spécifiques nécessitant une expertise particulière.

SOUS-TRAITANCE DE CAPACITÉ

Pour augmenter l'effectif en cas de surcharge de travail ou de délais serrés.

SOUS-TRAITANCE STRATÉGIQUE

Pour se familiariser avec le marché en s'appuyant sur l'expérience d'une entreprise établie.

Étapes d'intervention

5

TRAVAUX

Effectue une première visite chantier avec toute l'équipe de projet. Réalise certains travaux. Participe à des rencontres au besoin pour trouver des solutions à un problème identifié lors d'une visite.

Responsabilités légales

Le contrat entre l'entrepreneur.e et le ou la sous-traitant.e est un contrat d'entreprise régi par le « Code civil du Québec ». Il n'y a généralement pas de relation contractuelle entre les client.e.s et le ou la sous-traitant.e. Même si le ou la client.e peut approuver les contrats de sous-traitance ou le choix des sous-traitant.e.s, iel ne peut pas poursuivre les sous-traitant.e.s pour inexécution des travaux. En cas de retard, de vices de construction ou de malfaçons, seul l'entrepreneur.e général.e peut être poursuivi par le ou la client.e.

Architecte paysagiste

L'architecte paysagiste travaille sur toutes les composantes de l'environnement extérieur aux bâtiments. Il prend en compte les facteurs environnementaux, physiques, sociaux et économiques d'un projet pour produire des rapports, plans et documents de construction puis assurer la surveillance des travaux.

Responsabilités légales

L'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ) regroupe plusieurs architectes paysagistes, mais leur titre professionnel n'est pas protégé par un ordre. L'AAPQ est actuellement en processus de demande d'encadrement professionnel. L'architecte paysagiste doit tout de même respecter le « Code civil du Québec ». Il se doit donc de respecter un contrat avec ses client.e.s et un dommage causé par une faute de sa part devient sa responsabilité. Sa responsabilité civile est engagée dès qu'il émet un conseil.

Étapes d'intervention

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.

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.

Urbaniste

L'urbaniste est un ou une expert.e de l'aménagement du territoire. Il analyse les villes, régions et territoires ruraux sous divers angles économiques, sociaux, politiques, culturels et environnementaux. Son rôle inclut l'élaboration et la coordination des instruments de planification et de réglementation du territoire, tels que des plans et règlements d'urbanisme. Il crée des programmes de mise en œuvre et négocie des ententes pour les projets de développement et redéveloppement urbains. L'urbaniste prend en compte les résultats d'études, mais aussi les positions des citoyen.ne.s, élu.e.s, promoteur.rice.s et développeur.se.s.

Responsabilités légales

L'urbaniste est un ou une membre de l'Ordre des urbanistes du Québec. En vertu du Code des professions du Québec, les urbanistes sont les seul.es professionnel.le.s juridiquement reconnus pour fournir des services d'aménagement et d'utilisation du territoire. Ils doivent garantir leur intégrité et maintenir leur indépendance dans leur travail. L'urbaniste assure une discrétion totale, respecte le droit des client.es ou des employeur.se.s de consulter les documents les concernant, et demande des honoraires justes et raisonnables. Il doit aussi pouvoir justifier ces honoraires à la demande des client.e.s.

Étapes d'intervention

1

DÉMARRAGE

À la suite d'inspections, produit des rapports et analyses urbaines.

4

CONCEPTION DÉTAILLÉE

Peut jouer un rôle dans les demandes de permis nécessaires à la tenue des travaux.



Bailleur.se de fonds

Le ou la bailleur.se de fonds offre le financement nécessaire à la réalisation des projets, sous forme de prêts ou de subventions. Iel 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.

Municipalité

La municipalité accorde les permis et s'assure de l'intégration harmonieuse des projets au cadre bâti. Certaines municipalités offrent du financement et ont des leviers additionnels dans l'acquisition d'immeubles ou de lots pour le développement social.

PRÉ-DÉMARRAGE, DÉMARRAGE ET CONCEPTION PRÉLIMINAIRE

1-3

Peut offrir des services d'accompagnement, notamment dans l'acquisition d'immeubles ou de lots et peut offrir du financement selon la municipalité.

CONCEPTION DÉTAILLÉE

4

Reçoit les demandes de permis nécessaires à la tenue des travaux et les accepte ou les refuse. Si les permis sont refusés, cela entraîne un retour aux étapes de conception précédentes.

Avocat.e

L'avocat.e a la charge de représenter les intérêts de ses client.e.s. Iel offre des services de renseignement, de conseil et de représentation à la cour. En droit immobilier plus spécifiquement, iel offre des conseils légaux sur l'acquisition d'immeubles ou de terrains, la mise en œuvre de projets par des coopératives d'habitations ou des OBNL, la gestion d'un organisme et le financement d'un projet. Iel offre aussi des services de médiation, de négociation et de représentation afin de régler des différends avec les parties prenantes d'un projet.

Un ou une avocat.e n'intervient pas à une étape précise d'un projet et est engagé en cas de besoins légaux spécifiques ou de litige.

Sources

Coopérative

CQCH. (2021). Habiter en COOP. <https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/>

OBNL

Fédérations des OSBL d'habitation de Montréal. (2023). Qu'est-ce qu'un OSBL d'habitation? <https://fohm.org/osblh-definition/>

Éducaloi. (2024). OSBL : Liste de vérifications de vos responsabilités récurrentes. <https://educaloi.qc.ca/capsules/organisme-sans-but-lucratif-liste-verifications-responsabilites/>

GRT

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

Architecte

Association des Architectes en pratique privée du Québec. (2024). Pourquoi un architecte? <https://www.aappq.qc.ca/choisir-et-trouver-un-bureau-d-architecte/pourquoi-un-architecte>

Ordre des architectes du Québec. <https://www.oaq.com/>

Ingénieur.e.s

Ordre des ingénieurs du Québec. (2024). <https://www.oiq.qc.ca/>

Ingénieur.e civil.e

Gouvernement du Québec. (2024). Ingénieurs civils / ingénieures civiles. <https://www.quebec.ca/emploi/informer-metier-profession/explorer-metiers-professions/21300-ingenieurs-civils-ingenieures-civiles#>

Fiset Légal Inc. (2023). Avocat pour ingénieur civil au Québec : médiation et contrat. <https://fisetlegal.com/droit-de-la-construction/ingenieur-civil/>

Ingénieur.e en structure

Genium360. (2017). Ingénieur en structure et ingénieur en bâtiment : quelles différences? <https://blogue.genium360.ca/article/professionnel/ingenieur-en-structure/>

Ingénieur.e électrique

Expert du bâtiment. (2013). Ingénieur électrique à Montréal. <https://www.expertdubatiment.com/fr/ingenieur-electrique.php>

Ingénieur.e mécanique

Ordre des ingénieurs du Québec. Profil de compétences - Mécanique du bâtiment. Guide de pratique professionnelle. https://gpp.oiq.qc.ca/Start.htm#t=profil_-_mecanique_du_batiment.htm

Ingénieur.e en géotechnique

AtkinsRéalis. (2024). Quel est le rôle des ingénieurs en géotechnique et pourquoi sont-ils si importants? <https://careers.atkinsrealis.com/fr/blogs/2022-1/quel-est-le-role-des-ingenieurs-en-geotechnique-et-pourquoi>

Ingénieur.e en science du bâtiment

Genium360. (2017). Ingénieur en structure et ingénieur en bâtiment : quelles différences? <https://blogue.genium360.ca/article/professionnel/ingenieur-en-structure/>

Entrepreneur.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/>

Sous-traitant.e

Liagre, L. (2022). La sous-traitance dans le bâtiment : Le guide pour tout comprendre. Obat Blog <https://www.obat.fr/blog/sous-traitance-batiment/>

Bernier Fournier Inc. (2024) Relation sous-traitant et donneur d'ouvrage. <https://www.bernierfournieravocats.com/expertise/droit-immobilier-et-de-la-construction/relation-sous-traitant-donneur-douvrage/>

Architecte paysagiste

Association des architectes paysagistes du Québec. (2024). <https://aapq.org/>

Urbaniste

Ordre des Urbanistes du Québec. (2024). Qu'est-ce qu'un urbaniste? <https://ouq.qc.ca/etre-urbaniste/la-profession/>

Avocat.e

Barreau du Québec. Faire affaire avec un avocat : Les rôles de l'avocat. <https://www.barreau.qc.ca/fr/grand-public/faire-affaire-avec-un-avocat/roles-avocats/>

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L. (2024). Droit immobilier.

<https://langlois.ca/domaines-de-pratique/droit-immobilier/>

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 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.ice.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.ice.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.ices de l'immobilier collectif.