

Cartographie de la réalisation des projets en construction neuve en immobilier collectif

grand public

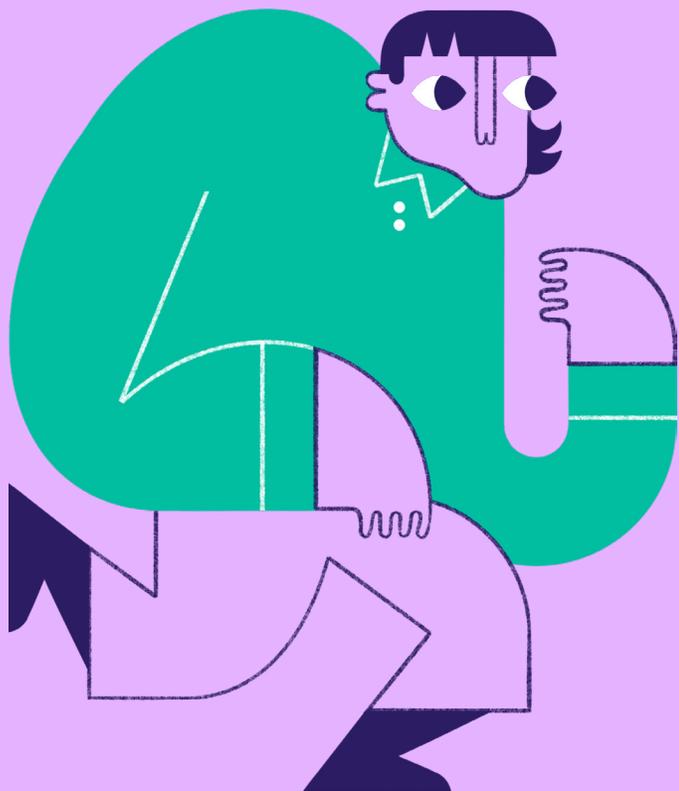


La boîte à outils en
immobilier collectif

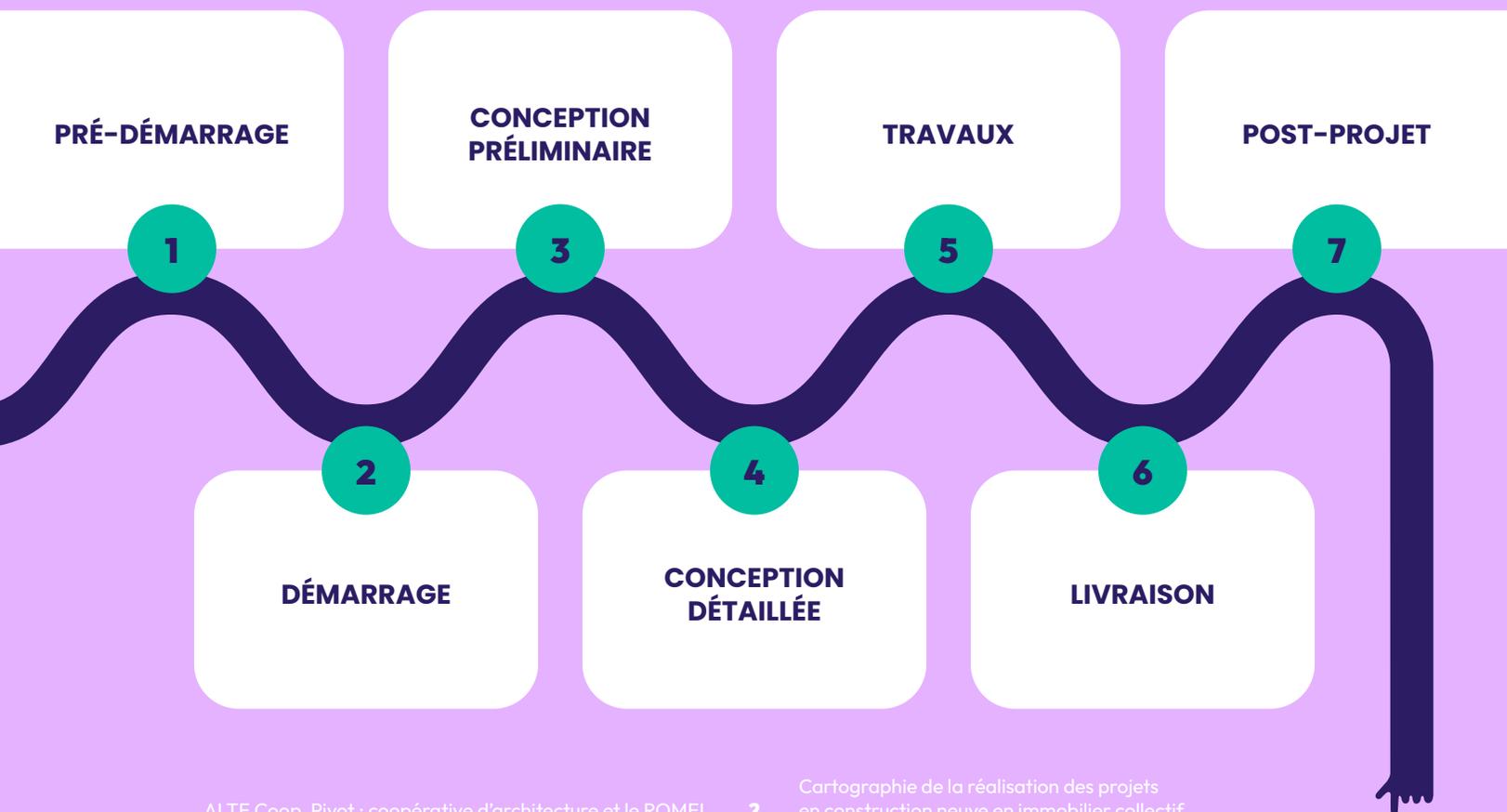


processus de mise en œuvre de projets

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



En bref ...



Pré-démarrage

1

GRT

Architecte

Ingénieur.e.s

Entrepreneur.e conseil

Cette étape débute par la sélection de l'équipe de professionnel.le.s et la réalisation d'études et d'inspections du site. Les professionnel.le.s rédigent le programme (PFT) et élaborent un ou plusieurs blocages d'espace qui répondent au programme afin d'éclairer le choix des chargé.e.s de projet et d'estimer les coûts. Les professionnel.le.s préparent un document qui regroupe et met en valeur l'ensemble des informations relatives au projet en vue de le présenter aux bailleur.se.s de fonds et aux parties prenantes.

LIVRABLES

- Vision et principes directeurs centrés sur les besoins
- Programme fonctionnel et technique (PFT) et blocage d'espace
- Évaluation budgétaire

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.

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.les 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 et les communautés voisines 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



7

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



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