

Aiguillier

en 3 étapes

Immobilier collectif

L'immobilier collectif répond à de nombreux besoins des communautés rurales comme urbaines: habitation, locaux communautaires, espaces de création et de diffusion culturelle, bureaux partagés, CPE, préservation du patrimoine bâti, etc. Mais il est aussi un levier concret pour réduire les inégalités sociales, maintenir l'abordabilité des biens et services, et atténuer les effets liés à la spéculation immobilière. Comment soutenir au mieux la communauté ou les entreprises d'économie sociale dans leurs démarches pour mettre en place un projet immobilier collectif? Vers qui les aiguiller pour répondre à leurs enjeux réglementaires ou financiers? Cet outil synthétique vous aide à vous poser les bonnes questions, pas à pas.

À qui s'adresse cet outil?

Cet outil a été bâti pour l'accompagnement de première ligne en économie sociale qui, en plus de soutenir le développement des entreprises collectives sur leur territoire, offre un carrefour d'information et de maillage essentiel. Il vise à soutenir les accompagnateurs et accompagnatrices dans l'identification de ressources pertinentes vers lesquels aiguiller les porteurs et porteuses de projet immobilier collectif. En identifiant une série de questions clés, il vous aidera à garder une vision globale du secteur et à jouer ainsi votre rôle d'intervention de première ligne en orientant vos interlocuteurs et interlocutrices vers les bonnes ressources et les bonnes réflexions.

Téléchargez



Un canevas pour cartographier les acteurs de votre région.



Découvrez notre lexique, des ressources utiles, une liste des principaux acteurs ou des projets inspirants.

Comment ça marche?

ÉTAPE 1

Faites un tour d'horizon des acteurs de l'immobilier présents dans votre région.

ÉTAPE 2

Recherchez des expertises spécifiques (patrimoine, clientèles, développement durable, etc.) qui pourraient appuyer les projets en économie sociale sur votre territoire.

ÉTAPE 3

Identifiez l'écosystème de financement pertinent pour votre région pour les projets immobiliers en économie sociale.

MIEUX CONNAÎTRE L'ÉCOSYSTÈME RÉGIONAL



HABITATION

- › **Est-ce qu'il y a un groupe de ressources techniques (GRT) dans la région?**
 - Est-ce qu'il accompagne les projets non résidentiels?
 - Est-ce qu'il a développé une expertise particulière (réhabilitation immobilière, écohabitat, multigénérationnel, espaces communautaires, etc.)?
- › **Quels services sont offerts par la Fédération des OSBL d'habitation de la région?**
- › **Quels services sont offerts par la Fédération des coopératives d'habitation de la région?**



MILIEU COMMUNAUTAIRE

- › **Est-ce qu'il y a une corporation de développement communautaire (CDC) sur le territoire du projet? Un regroupement d'organismes communautaires?**
 - Peuvent-ils accompagner des groupes dans leurs démarches immobilières? Sous quelles conditions?



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET RESSOURCES EN DÉVELOPPEMENT DES COMMUNAUTÉS

- › **Quelles sont les ressources d'accompagnement en entrepreneuriat collectif dans la région (Pôles d'économie sociale, Coopérative de développement régional du Québec – CDRQ, incubateurs, organisatrice ou organisateur communautaire, etc.)?**
 - Est-ce qu'elles accompagnent des projets immobiliers? Sous quelles conditions?
- › **Est-ce qu'il y a un service de développement économique dans la ville, municipalité, MRC où sera situé le projet?**
 - Est-ce que les acteurs municipaux ont priorisé ce type de projet?
 - Est-ce qu'il y a un regroupement de MRC sur le territoire?



ACTEUR INSTITUTIONNEL

- › **Est-ce que le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) pourrait intervenir dans ce projet?**



AUTRES ACTEURS

- › **Est-ce qu'il y a des projets immobiliers collectifs existants sur le territoire qui pourraient servir d'exemples ou partager de l'expertise?**
- › **Est-ce qu'il y a des groupes actuellement mobilisés concernant les enjeux immobiliers?**

IDENTIFIER LES EXPERTISES SPÉCIFIQUES



CONCEPTION OU RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE

- › Qui sont les spécialistes de la conception écologique présents sur le territoire ?
- › Existe-t-il des ressources nationales ?

Quelques exemples

Écobâtiment, Architecture sans frontières, quincailleries de matériaux recyclés, etc.



PRÉSERVATION D'UN BÂTIMENT PATRIMONIAL

- › Qui sont les acteurs de la préservation architecturale présents sur le territoire ?

Quelques exemples

Société d'histoire, table régionale du Conseil du patrimoine religieux, bureaux d'architectes, etc.



PROJET EN AGRICULTURE

- › Quelles sont les organisations actives sur les questions liées à l'agriculture sur le territoire ?
- › Existe-t-il des ressources nationales qui peuvent appuyer sur des questions spécifiques ?

Quelques exemples

L'ARTERRE (accès à la terre et relève agricole), Protec-Terre (soutien à la création de fiducies d'utilité sociale agricole – FUSA), etc.



PROJET POUR LES PERSONNES ÂNÉES

- › Qui sont les acteurs incontournables à mobiliser pour un projet visant les personnes âgées ?

Quelques exemples

Fédéral : Bien vieillir chez soi

Provincial : CISSS, député-e de la circonscription locale, entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉSSAD), Centraide, les fondations

Régional : MRC

Municipal : centres communautaires pour personnes âgées, tables de concertation, municipalités – Programme Municipalité amie des aînés (MADA)



PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE

- › Existe-t-il un projet d'occupation transitoire similaire sur le territoire ? Dans quelles conditions a-t-il été réalisé ?
- › Est-ce que certaines personnes ou certains organismes possèdent une expertise spécifique sur le sujet ?

Exemple

Entremise

IDENTIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES



À SAVOIR

La recherche de financement sera différente selon ce qu'on cherche à financer. On peut la diviser en deux catégories :

- 1** La recherche de sources de financement pour **le prédémarrage** du projet immobilier : le salaire de la ou des personnes chargées de projet, les études préalables (y compris les premiers plans et les devis des architectes), etc. ;
La recherche de sources de financement qui vont financer **les « coûts de réalisation »**, soit le projet immobilier comme tel : l'acquisition du terrain et/ou du bâtiment, la construction du bâtiment neuf ou les rénovations d'un bâtiment existant,
- 2** les autres travaux et aménagements, l'équipement, le mobilier, etc. On peut intégrer à cette étape les honoraires de professionnel·les (designers, architectes, ingénieur·es, etc.).



Les sources de financement pour appuyer les opérations du projet ne seront pas directement liées au projet immobilier, elles seront généralement liées à la nature des activités qui seront réalisées dans l'immeuble.



Pour chacune des deux catégories, les questions à se poser sont les mêmes, mais les réponses vous conduiront à aiguiller vers des programmes ou des acteurs différents.

IDENTIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENT



QUESTIONS À SE POSER

- › **Qui sont les acteurs du financement en économie sociale sur le territoire ?**
- › **Quelles sont les subventions actuellement disponibles pour ce type de projet ?**

- Localement ?
- Au provincial ?
- Au fédéral ?
- Pour quelle étape du projet ?

Quelques exemples

Soutien de la MRC, Programme d'immobilisation en entrepreneuriat collectif (PIEC), fonds pour le rayonnement régional, Fonds du Canada pour les espaces culturels (FCEC), mais aussi :

Prédémarrage

- Fonds régions et ruralité (FRR) volet 1, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)
- Fondation Béati

Autres fonds pour les bâtiments écologiques

- Subvention pour la construction de bâtiments écoénergétiques
- Bâtiments communautaires verts et inclusifs (BCVI) d'Infrastructures Canada

Acquisition et/ou construction

- Fonds Immosocial Québec de l'AGRTQ
- Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC)
- Fonds québécois d'initiatives sociales (FQIS)
- Initiatives de terrains fédéraux (ITF)
- Fonds d'acquisition québécois (FAQ)
- Capital Social d'Investissement en Immobilier (CSII)
- Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)
- Initiatives pour la création rapide de logements (ICRL)
- Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)

- › **En plus des grandes fondations, est-ce qu'il y a des acteurs ou actrices philanthropiques dans la région qui pourraient contribuer au financement d'un projet en immobilier collectif ?**

Quelques exemples

Fondation Québec Philanthrope, Philanthropia, la Fondation des Centres Trinité, etc.

- › **Quelles grandes entreprises seraient susceptibles de financer des projets qui soutiennent la communauté ? Y a-t-il une grande entreprise sur le territoire qui s'implique activement dans la communauté ?**
- › **Est-ce que les acteurs de la finance solidaire peuvent financer ce type de projet ?**

- › **Quels sont les produits financiers / programmes de financement pertinents ?**

Quelques exemples

Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), Fiducie du Chantier de l'économie sociale, Investissement Québec, Caisse Desjardins locale ou Caisse d'économie solidaire, autres institutions financières de proximité, INNOGEC (Fondation), Fonds de solidarité FTQ, Filaction, etc.

- › **Est-ce que d'autres acteurs offrent des programmes pertinents pour des projets immobiliers ? Rénovation écoénergétique ? Préservation patrimoniale ? Développement culturel ? Développement touristique ?**
- › **Est-ce que le financement participatif pourrait être une avenue à considérer pour la réalisation du projet immobilier ?**

Quelques exemples

Les obligations communautaires
Les parts privilégiées
Le sociofinancement

🔍 *Découvrez plus en profondeur ces trois avenues*

AIGUILLER EN 3 ÉTAPES

Réalisé pour

Date

Version

ÉCOSYSTÈME RÉGIONAL

 HABITATION

 COMMUNAUTAIRE

 INSTITUTIONNEL

 DÉV. ÉCONOMIQUE ET
DES COMMUNAUTÉS

 AUTRES

EXPERTISES



FINANCEMENTS

PRÉDÉMARRAGE

RÉALISATION

FONDATIONS, ENTREPRISES

PROGRAMMES DISPONIBLES

AUTRES

Les grands acteurs du milieu immobilier au Québec

Plusieurs de ces acteurs disposent d'outils, de guides, de programmes spécifiques. Il peut être pertinent de consulter leurs sites web régulièrement ou de les partager avec les porteurs et porteuses de projets immobiliers de votre territoire.

- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Conseil du patrimoine religieux
- Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
- Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
- Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)
- Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Centre de transformation du logement communautaire
- Fonds immobilier de solidarité FTQ
- Vivre en Ville

Une documentation récente à consulter

Afin de soutenir les porteurs et porteuses de projet immobilier, n'hésitez pas à leur remettre de la documentation pertinente ou des outils ciblés en fonction de la nature de leur projet ou de leurs besoins. Voici quelques outils récents qui pourraient contribuer à les soutenir dans leur projet :

- 📄 *Guide municipal en matière d'habitation*
- 📄 *Outil d'aide à la décision : l'acquisition immobilière communautaire de Loco Montréal*
- 📄 *Les modèles collectifs en habitation*
- 📄 *Guide Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*
- 📄 *Guide habitat et milieu de vie : pour les groupes de citoyens promoteurs d'un projet d'habitation communautaire pour aînés*
- 📄 *Kit d'animation pour accompagner le guide pour les citoyens promoteurs*
- 📄 *Laboratoire de solutions pour l'abordabilité et la durabilité en habitation*

Des modèles et des solutions qui inspirent

Parfois, il est utile de connaître quelques exemples de projets déjà réalisés pour guider la réalisation des nouveaux. Voici quelques exemples.

Espaces communautaires

Point de ralliement des acteurs du milieu communautaire, ces lieux partagés permettent la mutualisation de services.

PLACE COMMUNAUTAIRE RITA-ST-PIERRE

Victoriaville

Fondée en 1998, elle abrite aujourd'hui 33 organismes qui ont accès à différents services (location de salles, prêt d'équipements, centre de photocopies, etc.). Le regroupement de plusieurs organisations sous un même toit facilite le partage d'informations et d'expertises.

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC BACK

Québec

Construit en 2004 dans une ancienne école, ce centre accueille plus de 25 organismes qui ont accès à plusieurs avantages, dont une terrasse sur le toit, une imprimante commerciale, un abonnement Communauto, une cuisine, etc.

Centres d'artistes

Un centre d'artiste soutient l'expérimentation artistique, la promotion et la diffusion de l'art actuel, et cela, en dehors des structures commerciales.

PARADIS, COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ

Rimouski

Fondé en 2005, le Paradis a pour mission de contribuer à l'épanouissement de la pratique artistique en région en s'offrant des salles et des équipements, mais aussi en les rendant disponibles à la communauté et au grand public. La coopérative regroupe sous son toit des membres de différentes disciplines artistiques, du cinéma au journalisme en passant par la musique et la littérature.

MÉDUSE

Québec

Fondée en 1993 et située en plein cœur du quartier Saint-Roch, la coopérative de producteurs et de diffuseurs Méduse regroupe 10 organismes à but non lucratif actifs dans différents domaines de l'art. Méduse permet aux artistes professionnels d'avoir accès à des équipements professionnels. C'est aussi un pôle de création et de diffusion de l'art actuel.

Ressources utiles

Sauvegarde de patrimoine

La sauvegarde de patrimoine préserve l'histoire d'un lieu, tout en permettant de lui donner une nouvelle vocation.

LE CAFÉ CULTUREL DE LA CHASSE-GALERIE

Lavaltrie

À la suite de l'incendie qui a détruit le Café culturel de la Chasse-galerie, l'organisme a été accueilli par l'église de Lavaltrie. Aujourd'hui, l'église n'appartient plus au conseil de fabrique, mais la cohabitation des usages demeure : les lieux sont partagés en respectant la vocation de chacun.

ÉGLISE SAINT-STANISLAS – CENTRE MULTIFONCTIONNEL AU CLOCHER

Saint-Stanislas

Après une mobilisation citoyenne et la concertation de plusieurs acteurs et actrices du milieu, l'église de Saint-Stanislas s'est trouvée une nouvelle vocation. En 2016, elle inaugurait son mur d'escalade intérieur, un lieu de projection de film, un restaurant, un centre de conditionnement physique, une bibliothèque et un comptoir d'alimentation solidaire.

BORÉALIS

Trois-Rivières

Boréalys est une ancienne usine de filtration d'eau qui alimentait une papeterie. Le bâtiment est maintenant un musée qui, en plus de ses expositions, propose des jeux d'évasion et d'enquête ainsi qu'un restaurant.

Préservation d'espaces naturels

La conservation d'espaces naturels par des organismes est complémentaire au travail des gouvernements, ces derniers s'affairent davantage à protéger les terres publiques. De plus, les outils des gouvernements pour protéger le territoire sont très difficiles à mettre en œuvre.

COMITÉ RÉGIONAL POUR LA PROTECTION DES FALAISES (CRPF)

Prévoist

Le CRPF a acquis 16 km² de terrains possédant des caractéristiques naturelles justifiant sa conservation. Ce vaste territoire est accessible au public, mais encadré par une réglementation stricte liée aux règles de conservation.

HORIZON-NATURE BAS-SAINT-LAURENT

Rimouski

Organisme de conservation de la nature le plus à l'est de la province, Horizon-Nature Bas-Saint-Laurent mise sur la conservation volontaire pour préserver les milieux naturels de son territoire. Pour ce faire, il fait la promotion de l'initiative Corridors écologiques qui vise à créer de grandes zones d'interconnectivité des milieux naturels. Il a aussi ciblé la préservation d'habitats côtiers pour les oiseaux.

Ressources utiles

Cohabitat

Un cohabitat permet à la fois de bénéficier d'un appartement privé et d'une vie communautaire. Il offre des espaces partagés tels qu'une salle commune, des chambres d'amis, une cour extérieure, etc.

COHABITAT QUÉBEC

Premier cohabitat de la province, construit en 2012, situé au centre-ville de Québec, il compte 42 unités habitées par des personnes de tout âge.

COHABITAT NEUVILLE

Ce cohabitat de 12 ménages est situé sur une terre agricole et une érablière. La maison commune est intégrée à la maison centenaire qui compte aussi 2 unités.

Coopératives de propriétaires

La coopérative de propriétaires est un nouveau modèle qui permet de vivre la formule coopérative d'habitation tout en étant propriétaire de son unité, et cela dans l'optique de préserver l'abordabilité des logements.

LE PETIT QUARTIER DE SHERBROOKE

Ce quartier de minimaisons sera développé sur le modèle des quartiers de poche où des ensembles de maisons sont construits autour d'une cour commune et où la voiture est laissée à l'entrée du quartier.

Fiducies d'utilité sociale (FUS)

La FUS est un outil qui permet de détenir et d'administrer des biens dans un intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne (physique ou morale).

LA FERME SAGETERRE

Bic

Cette fiducie d'utilité sociale située au Bic a été créée dans un but d'intérêt général à caractère écologique, philanthropique et agricole avec l'objectif de préserver la terre et les bâtiments qui lui ont été cédés.

LA FIDUCIE PROTEC-TERRE DE LA FERME CADET ROUSSEL

Mont-Saint-Grégoire

Première fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA) au Québec, elle est destinée aux activités agricoles biologiques ou biodynamiques au bénéfice des générations futures et des agricultrices et agriculteurs actuels.

LA FIDUCIE DU PATRIMOINE CULTUREL DES AUGUSTINES - LE MONASTÈRE DES AUGUSTINES

Québec

Cette fiducie a pour mission de protéger le patrimoine des Augustines et de le rendre accessible au public. Pour ce faire, un OBNL, le Monastère des Augustines, a été créé. Il offre une multitude de services axés sur le ressourcement et le bien-être au sein des anciennes ailes du monastère de l'Hôtel-Dieu de Québec.

Lexique

BIEN PATRIMONIAL PROTÉGÉ

« Bien patrimonial ayant un statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel¹. »

FINANCEMENT DE PRÉDÉMARRAGE

Financement destiné à la recherche d'information, à l'évaluation et à la validation des besoins². Il inclut entre autres les études de faisabilité.

MONTAGE FINANCIER

Un montage financier est une opération de recensement des besoins en matière d'actifs et de fonds de roulement et/ou des frais connexes nécessaires à la réalisation d'un projet, puis des sources de financement possibles pour sa réalisation finale.

OCCUPATION TRANSITOIRE

« L'occupation transitoire est une stratégie immobilière agile qui consiste à occuper rapidement un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, contribuer à la vie locale et, pourquoi pas, préfigurer une vocation pérenne³. »

REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

« Transformation d'un immeuble patrimonial dans le but de lui donner un nouvel usage répondant aux besoins de la communauté, tout en favorisant la conservation et la mise en valeur de ses caractéristiques patrimoniales⁴. »

SUBVENTION

Aide financière non remboursable directe ou indirecte allouée par une personne publique en vue de financer une activité d'intérêt général⁵.

¹ Gouvernement du Québec. (2021). *Lexique des termes relatifs à l'aide financière*. <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index-i%3D2032.html>

² Réseau capital. (2011). *Lexique*. <http://reseaucapital.com/wp-content/uploads/2017/06/lexique-redaction-8version-20110712.pdf>

³ Entremise. (2022). *À propos, occupation transitoire*. <https://entremise.ca/a-propos>

⁴ Idem note 1.

⁵ Subvention. (2022, décembre). Dans *Wikipédia*. <https://fr.wikipedia.org/wiki/Subvention>

À propos du TIESS

Le TIESS est un organisme de liaison et de transfert en innovation sociale (OLTIS) reconnu par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE). Le TIESS regroupe de nombreux acteurs de l'économie sociale et solidaire et du développement territorial, de même que des centres de recherche, des universités et des collègues. Il contribue au développement territorial par le transfert de connaissances : il outille les organismes d'économie sociale et solidaire afin qu'ils puissent faire face aux enjeux de société de façon innovante et transformer leurs pratiques. Cette publication fait partie des outils qu'il met gratuitement à leur disposition.



Découvrez nos autres outils
tiess.ca



Ce guide vous a-t-il été utile? Aidez-vous à
l'améliorer!

Remerciements

Le TIESS tient à remercier le Pôle d'économie sociale Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, le Chantier de l'économie sociale, les Pôles d'économie sociale, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), le Comité sectoriel de main-d'œuvre de l'économie sociale et de l'action communautaire (CSMO-ESAC) et tous les membres de l'équipe qui ont contribué à la réalisation de ce guide. Le TIESS souhaite également remercier la Fondation Lucie et André Chagnon, partenaire financier du projet Renforcer les capacités d'agir par l'économie sociale.

Les travaux du TIESS sont rendus possibles grâce au soutien financier du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie du Québec et de la Fondation Lucie et André Chagnon.

Québec 

 Fondation Lucie
et André Chagnon

Contributions

Rédaction

Pénélope Roberge – TIESS

Myriam Déry – Chantier de l'économie sociale

Édition et révision linguistique

TIESS

Graphisme

CORSAIRE | Design | Communication | Web

Publication de Territoires innovants en économie sociale et solidaire, avril 2023.

Pour citer : TIESS (2023). *Immobilier collectif : aiguiller en 3 étapes*.