

Qui fait quoi dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel ?

Propriété, gestion, occupation et
exemples de dynamiques entre acteurs



Table des matières

Introduction	3
--------------	---

1.	
Les responsabilités liées à la propriété, à la gestion et à l'occupation	4
La propriété	4
La gestion	6
L'occupation	8
Pistes de réflexion	9

2.	
Des exemples à découvrir	10
Exemples de propriétés collectives	10
Exemples impliquant d'autres formes de propriété	11
Exemple en copropriété à vocation sociale	12

Cette publication a été pensée spécialement pour :

les personnes ou les groupes qui ont un projet d'immobilier collectif non résidentiel; les personnes et les organisations qui les accompagnent.

Point de vigilance

Les informations menant à la rédaction de cette publication ont été collectées en septembre 2024. La situation pourrait avoir changé depuis cette date.

Introduction

Alors qu'un nombre croissant d'entreprises d'économie sociale, d'organismes communautaires et d'artistes peinent à trouver des locaux adéquats et abordables pour y tenir leurs activités, de nombreux bâtiments publics, religieux et privés partout au Québec sont vacants, abandonnés ou sous-utilisés.

Dans ce contexte, des projets d'immobilier collectif non résidentiel émergent, cherchant à répondre aux besoins de locaux abordables tout en dotant ces bâtiments de nouvelles vocations et de nouveaux usages. La propriété collective, organisée autour de la gouvernance démocratique, peut s'avérer un levier pour ces initiatives et pour les communautés qui souhaitent notamment conserver un usage collectif de ces bâtiments au bénéfice de la vitalité de leur territoire.

La mise en place de projets d'immobilier collectif non résidentiel, souvent majeurs et structurants pour les groupes porteurs, est composée de plusieurs étapes phares. L'une d'entre elles est sans aucun doute celle qui comprend le choix de l'entité qui sera propriétaire (c'est-à-dire qui détiendra les actifs immobiliers), le choix de l'entité qui assurera la gestion opérationnelle des lieux et le choix des occupants de l'espace (les locataires) selon les usages pressentis.

Ce document permettra à celles et ceux qui se lancent dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel à but non lucratif de mieux comprendre les implications de chacun des rôles (propriétaire, gestionnaire, occupant) et de cerner les interactions possibles entre ceux-ci. Il offre aussi quelques pistes de réflexion et des exemples concrets. Finalement, il peut aussi servir de référence aux personnes qui accompagnent les groupes porteurs de projet.

Bonne lecture !

Qu'est-ce qu'on entend par immobilier collectif non résidentiel ?

L'immobilier collectif réfère essentiellement aux **biens immobiliers** (immeubles et terrains) qui sont **détenus par une entreprise d'économie sociale** – organisation à but non lucratif (OBNL) ou coopérative – **ou par un organisme communautaire** (OBNL). Dans la plupart des cas, l'immobilier collectif implique donc la propriété collective.

Cependant, des biens immobiliers détenus par d'autres types d'organisations (par exemple, une municipalité, une congrégation religieuse ou, plus rarement, une fiducie d'utilité sociale¹) **peuvent être considérés** comme de l'immobilier collectif **si** :

- A** leur **gestion à long terme** est confiée à une entreprise d'économie sociale ou à un organisme communautaire ;
- B** le **propriétaire est une partie prenante** du projet **et démontre une adhésion forte** à sa mission, soit celle de répondre aux besoins de la communauté.

Dans tous les cas, les projets d'immobilier collectif doivent incarner les principes de l'économie sociale et prôner une gouvernance collective du projet, c'est-à-dire mettre en place des mécanismes favorisant la participation active des organismes occupants, voire des usagers et usagères, dans la prise de décisions concernant la gestion du lieu et l'évolution du projet.

L'immobilier collectif **non résidentiel** a pour objectif de **fournir des locaux et/ou des espaces répondant aux besoins et aux aspirations** des entreprises collectives ou des organismes communautaires et, par extension, à ceux de la communauté.

Les projets non résidentiels peuvent inclure des usages communautaires, commerciaux, institutionnels, industriels (bref, tout ce qui n'est pas du logement²) ou plusieurs de ces usages (immobilier collectif mixte).

¹ Les fiducies d'utilité sociale (FUS) sont un moyen de détenir et d'administrer un bien dans un intérêt qui est général. Parfois, un projet immobilier non résidentiel implique l'utilisation de la fiducie d'utilité sociale, qui ne constitue pas une personne physique ni morale, mais un patrimoine d'affectation. Pour en savoir plus sur les FUS, consultez la page Web du projet [Fiducie d'utilité sociale](#).

² Bien sûr, l'immobilier collectif résidentiel existe, et ce, depuis longtemps. Les OBNL et les coopératives d'habitation en sont l'incarnation principale.

1 Les responsabilités liées à la propriété, à la gestion et à l'occupation

Souvent, un projet d'immobilier collectif non résidentiel émerge d'un regroupement de citoyens et citoyennes ou d'organismes qui veulent répondre à un besoin. S'il y a des étapes du processus qui peuvent être réalisées par un simple comité sans structure légale, le moment viendra où le groupe porteur³ devra déterminer qui sera légalement propriétaire de l'immeuble et qui en sera gestionnaire. En outre, il devra réfléchir aux futurs occupants en fonction des usages pressentis des lieux.

C'est au groupe porteur de déterminer qui détiendra, gèrera et occupera les bâtiments choisis, selon ce qui est le plus adapté à son projet.

La propriété

Le propriétaire est la **personne physique ou morale qui détient l'immeuble et/ou le terrain** (ou une partie de l'immeuble et/ou du terrain, s'il s'agit d'une copropriété). Cette personne a « le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement [de son] bien [sous certaines réserves] », selon l'article 947 du *Code civil du Québec*.

Dans un projet d'immobilier collectif, le propriétaire sera une entreprise d'économie sociale, un organisme communautaire ou une organisation qui correspond aux critères énoncés dans la définition (voir page 3).

Parfois, l'entité propriétaire de l'immeuble peut être créée dans le seul but de fournir des locaux à prix abordable à ses membres.

On parle de **copropriété** quand certains espaces privés d'un immeuble sont détenus par différents propriétaires, alors que certains espaces, tels que le terrain et les aires communes, sont détenus conjointement par tous les propriétaires.

Le, la ou les propriétaires peuvent occuper eux-mêmes leurs locaux (propriétaire occupant). Ils peuvent aussi les mettre à la disposition d'autres groupes, que ce soit par la **location** ou l'**emphytéose**.

La location

La location est un contrat qui précise les conditions à respecter, les obligations et les responsabilités du locateur (le propriétaire) et du locataire (l'occupant ou l'occupante).

Généralement, lorsqu'il y a location de locaux non résidentiels, le propriétaire signe un **bail commercial** avec les locataires (les occupants). Dans ce cas, certains frais, comme les frais d'entretien ou d'exploitation, peuvent être soit de la responsabilité du propriétaire, soit partagés entre le propriétaire et le locataire, soit entièrement de la responsabilité du locataire, selon ce qui est inscrit au bail.

On trouve dans le bail, notamment, le type de local loué, le prix du loyer, la durée du bail, les modalités de paiement des taxes, l'utilisation des lieux, leur entretien, etc.

Une fois signé par les deux parties, ce document devient, en quelque sorte, le principal outil de gestion de la relation entre le locateur et le locataire.

Le bail commercial étant encadré par le *Code civil du Québec*, il est préférable, tant pour le locateur que pour les locataires, de consulter une avocate ou un avocat spécialisé en immobilier commercial pour s'assurer qu'il est conforme et bien compris par les deux parties.

L'emphytéose

Il arrive parfois que le propriétaire opte pour l'emphytéose, une entente qui confère à une personne physique ou morale, autre que le propriétaire, le droit d'utiliser pleinement l'immeuble sur une période pouvant aller de dix à cent ans.

Durant cette période, cette personne, appelée emphytéote (ou « quasi-propriétaire »), doit entretenir le bien et a l'obligation d'y apporter des améliorations au fil du temps. Quand l'emphytéose vient à échéance, le bien et les améliorations qui y ont été apportées sont remis au propriétaire selon ce qui était inscrit dans le contrat emphytéotique.

Le **contrat emphytéotique** se distingue d'un bail commercial en ce qu'il donne à l'emphytéote des droits ou des avantages plus étendus. En effet, en contrepartie de payer le montant (redevance) inscrit dans le contrat emphytéotique, l'emphytéote a tous les droits qu'un propriétaire aurait normalement sur l'immeuble, excepté celui d'en compromettre l'existence ou de s'en départir (et autres restrictions que pourrait comprendre le contrat).

Par exemple, l'emphytéote peut louer des locaux et en retirer les bénéfices, hypothéquer son contrat emphytéotique, etc. Tout comme un propriétaire,

et contrairement à ce qu'on retrouve généralement dans un bail commercial, l'emphytéote sera chargé de faire les réparations majeures sur l'immeuble, de veiller à son entretien et d'y apporter des améliorations.

À ce jour, l'emphytéose a principalement été utilisée par des villes, des municipalités ou des institutions publiques qui souhaitent continuer à détenir un terrain ou un immeuble tout en permettant à des entreprises d'économie sociale et à des organismes communautaires de créer leur propre projet immobilier.

Différents types de propriétés

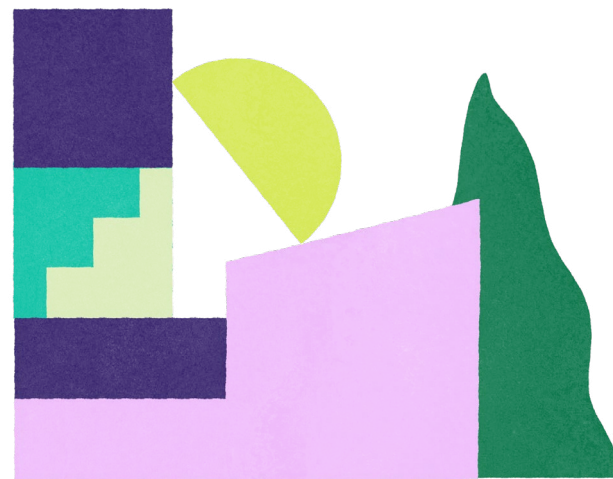
Nombre de propriétaire(s)	Un seul propriétaire					Plusieurs propriétaires
Type de propriété	Propriété collective	Propriété ecclésiastique	Propriété publique	Propriété individuelle	Fiducie d'utilité sociale (mode de détention différent de la propriété)	Propriété partagée ou en copropriété
Entité propriétaire	Coopérative ou organisme à but non lucratif (OBNL)	OBNL à caractère religieux	Organisme de services publics	Un individu ou une société privée	Des fiduciaires qui détiennent et administrent un bien dans un but d'intérêt général	Parties privatives : des personnes (physiques ou morales) / Parties communes : l'ensemble des copropriétaires
Exemple	Un immeuble appartenant à une coopérative	Une église appartenant à la fabrique d'une paroisse	Un immeuble appartenant à une municipalité	Un immeuble à bureaux appartenant à une société par actions	Un immeuble transféré dans une FUS dont la vocation est d'offrir des locaux abordables	Des condos commerciaux

³ Le groupe porteur est « la ou [l]es personnes physiques et/ou morales qui ont identifié un besoin dans le domaine de l'immobilier et qui cherchent une solution. Leur rôle consiste principalement à définir les besoins, à évaluer les différentes options et à ajuster le développement du projet dont ils sont responsables, en fonction des leçons apprises. » Pour plus d'informations sur les parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier collectif non résidentiel, consultez *L'écosystème de l'immobilier collectif non résidentiel. Cartographie des parties prenantes*, TIESS, 2025.

Que fait le propriétaire?

En général, le propriétaire est responsable:

- ◆ du coût d'acquisition de l'immeuble, des honoraires du ou de la notaire, des taxes de transfert de propriété (droits de mutation immobilière) et autres dépenses administratives en lien avec l'achat;
- ◆ des honoraires professionnels liés à certaines études et expertises spécifiques (architecture, ingénierie, finance, etc.);
- ◆ des coûts liés à la réalisation de travaux de mise aux normes et/ou de requalification immobilière, ainsi que tous les coûts qui leur sont associés (matériaux, permis, frais de chantier, etc.);
- ◆ des frais d'entretien et d'exploitation de l'immeuble, de même que les taxes foncières et scolaires (en fonction de ce qui est précisé au bail);
- ◆ de choisir un ou une gestionnaire au besoin;
- ◆ de contracter une assurance immobilière commerciale (bâtiment, biens commerciaux, etc.) incluant la responsabilité civile.



La gestion

Un bâtiment ne s'entretient pas et ne s'administre pas tout seul: la propriété implique des tâches. C'est au propriétaire de choisir s'il assumera lui-même la gestion de son bien ou s'il la déléguera à une personne embauchée pour ce rôle, à certains occupants ou occupantes, ou à une organisation. Dans tel cas, un contrat est généralement signé entre le propriétaire et le gestionnaire, donnant à ce dernier l'autorisation d'intervenir en son nom.

Lorsqu'il est question de copropriété divise, l'ensemble des copropriétaires forment une personne morale appelée **syndicat de copropriété**. Celui-ci a pour principale responsabilité de veiller à la gestion, à l'entretien et à la bonne administration des parties communes de la copropriété conformément au *Code civil du Québec* et à la déclaration de copropriété.

Le syndicat de copropriété est géré par un conseil d'administration (CA) dont les membres sont élu-es par l'assemblée des copropriétaires. Le CA est l'organe décisionnel clé du syndicat de copropriété. Pour l'assister dans ses tâches de gestion, le CA peut aussi faire appel à un gestionnaire externe.

Ainsi, le gestionnaire peut être:

- ◆ un individu (employé);
- ◆ une ville, une municipalité ou une institution publique;
- ◆ une organisation à but non lucratif, dont un syndicat de copropriété⁴;
- ◆ une entreprise d'économie sociale (OBNL ou coopérative);
- ◆ une entreprise privée.

Le gestionnaire immobilier est responsable de la gestion quotidienne et de l'entretien des biens immobiliers. Il prend en charge les tâches administratives, techniques et financières des biens sous sa responsabilité.

Au-delà de la sélection et de l'accueil des nouveaux occupants, le gestionnaire doit veiller à l'instauration d'un climat de confiance et à l'établissement de relations harmonieuses entre toutes les parties. Dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel où une diversité d'occupants peuvent se côtoyer quotidiennement, le gestionnaire peut parfois être amené à jouer le rôle de médiateur ou encore d'animateur du lieu.

Bien que ses responsabilités peuvent varier considérablement en fonction de la taille et du type d'immeuble, ainsi qu'en fonction de la nature du projet immobilier et du nombre d'occupants, il n'en demeure pas moins que le gestionnaire immobilier doit posséder un vaste éventail de compétences pour réaliser l'ensemble des tâches qui lui incombent.

Parmi les tâches du gestionnaire, on retrouve souvent:

- ◆ assurer la comptabilité, le paiement des salaires ou des factures et autres tâches liées aux finances et à la comptabilité;
- ◆ coordonner les travaux de réparation, d'entretien ou de rénovation;
- ◆ gérer les baux (rédiger des contrats de location, gérer les renouvellements, collecter les loyers, etc.);
- ◆ s'occuper de la relation et des communications avec les occupants;
- ◆ gérer la bonification des espaces communs et les enjeux liés aux espaces et aux équipements partagés;
- ◆ louer les salles.

Dans le cas où la gestion de l'immeuble est assurée de façon collective par les occupants, le rôle et les responsabilités de chacun doivent être clairement définis, idéalement par écrit. De même, le mode de prise de décision ainsi que les types de décisions qui peuvent être prises et par qui devraient être précisés.

Différents types de gestion

Le nombre de gestionnaire	Un·e seul·e gestionnaire	Plusieurs gestionnaires
Le type de gestion	Gestion individuelle	Gestion collective ou cogestion
L'entité gestionnaire	Un individu (employé) Une ville, une municipalité ou une institution publique Un OBNL, dont un syndicat de copropriété Une entreprise d'économie sociale Une entreprise privée	Plusieurs personnes ou entités différentes
Exemple	L'entité propriétaire mandate un OBNL pour assurer la gestion des espaces de bureau qu'elle loue à divers organismes	L'ensemble des organismes occupant l'immeuble en assurent collectivement la gestion

⁴ Les syndicats de copropriété sont généralement considérés comme ayant été formés exclusivement à des fins non lucratives, et donc comme des organisations à but non lucratif.

L'occupation

Dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel, l'espace est souvent occupé par plusieurs groupes qui offrent différents services ou activités à la communauté. Le terme « occupants » désigne toutes ces personnes, organisations ou entreprises, qu'elles soient publiques, collectives ou privées. Par exemple, les occupants d'une église qui a fait l'objet d'une requalification immobilière pourraient être des organismes communautaires, des entreprises d'économie sociale ainsi qu'un centre de la petite enfance (CPE).

Lorsqu'ils sont locataires, ou encore emphytéotes, les occupants doivent généralement payer un loyer (ou une redevance) en fonction de l'utilisation qu'ils font de l'espace ou du nombre de pieds carrés qu'ils occupent.

De plus, selon ce qui est inscrit dans leur contrat (bail ou entente emphytéotique), ils peuvent avoir à leur charge :

- ◆ les coûts pour l'aménagement ou l'amélioration des espaces loués ;
- ◆ les petites réparations d'entretien ;
- ◆ les frais pour le chauffage, la climatisation et l'électricité ;
- ◆ une partie des frais pour des équipements ou des services mutualisés (p. ex. imprimante, Internet) ;
- ◆ une partie des frais d'entretien des aires communes intérieures et extérieures ;
- ◆ les taxes municipales et scolaires ;
- ◆ les primes d'assurances ;
- ◆ etc.

Selon la structure de gouvernance et de gestion adoptée, les occupants peuvent être invités à s'investir au conseil d'administration ou dans différents comités et à participer à la prise de décision touchant l'aménagement, la programmation ou encore les règles d'utilisation et de vivre-ensemble.

Trois cas de figure de dynamiques entre ces acteurs

Les rôles de propriétaire, de gestionnaire et d'occupant ne sont pas mutuellement exclusifs. Par exemple, le propriétaire peut aussi être gestionnaire de son bâtiment et en occuper des espaces ; ou encore, il peut être gestionnaire mais louer l'entièreté de son bien.

On retrouve principalement ces trois types de répartition des rôles :



Pistes de réflexion

Dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel, chaque étape impose ses réflexions et mérite une attention particulière. Les quelques questions qui suivent, loin d'être exhaustives, vous aideront à mieux définir qui jouera quel rôle et quelles dynamiques le trio propriétaire-gestionnaire-occupants entretiendra.

- ◆ Qui est le groupe porteur du projet ? Qui en fait partie et pourquoi ? Comment les décisions sont-elles prises à l'intérieur du groupe ?
- ◆ À quel(s) besoin(s) le projet permettrait-il de répondre ? Avez-vous établi une vision commune ou de grandes orientations ? Si oui, comment ?
- ◆ Qui sont vos alliés ? (municipalité, organisme religieux, fondations, etc.)
- ◆ Qui peut vous accompagner dans votre démarche ? (pôle d'économie sociale, Coopérative de développement régional du Québec [CDRQ], Corporation de développement économique communautaire [CDEC], Conseil du patrimoine religieux du Québec [CPRQ], ESSA, etc.)
- ◆ Quelles sont les autres expertises spécifiques dont vous aurez peut-être besoin ? (architecture, préservation de patrimoine religieux, communication et marketing, etc.)
- ◆ Qui pourrait être le propriétaire le plus approprié ? Pourquoi ? Qui a les fonds, ou qui peut aller chercher les fonds nécessaires ?
- ◆ Qui devrait assurer la gestion quotidienne de l'immeuble et les responsabilités financières et humaines ?
- ◆ Qui seront les occupants ? Auront-ils un rôle à jouer dans la gestion du lieu ? Si oui, lequel ? Ont-ils des besoins particuliers à considérer ?
- ◆ Comment les décisions relatives à la gestion du lieu et à l'évolution du projet seront-elles prises ? Et qui sera impliqué dans ces décisions ?



2 Des exemples à découvrir

Dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel, le groupe porteur devra non seulement réfléchir aux futurs occupants, mais aussi choisir judicieusement qui seront les propriétaires et les gestionnaires les plus appropriés pour que le projet réussisse.

Les exemples suivants permettent de se familiariser avec différentes façons de détenir, de gérer et d'occuper un immeuble dans le cadre d'un projet d'immobilier collectif.

Exemples de propriétés collectives

La propriété collective se décline en deux formes juridiques : l'OBNL et la coopérative. Ces différentes formes sont encadrées par la *Loi sur l'économie sociale*. En offrant aux collectivités des moyens de détenir collectivement des actifs et en s'appuyant sur une gouvernance démocratique inclusive, les entreprises d'économie sociale sont particulièrement appropriées pour déployer et mener à bien des projets immobiliers à but non lucratif.

Organisation à but non lucratif propriétaire et gestionnaire

◆ Exemple : le Centre social et communautaire de La Petite-Patrie (Montréal)

Propriétaire : le Centre social et communautaire de La Petite-Patrie

Gestionnaire : le Centre social et communautaire de La Petite-Patrie

Occupants : treize organismes communautaires locataires

En 2011, sept organismes communautaires ayant leurs locaux dans un bâtiment de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) sont menacés de perdre leur toit, car la CSDM veut vendre l'édifice. Les organismes occupants ont alors décidé de se mobiliser et d'acquérir le bâtiment du 6839, rue Drolet. Ensemble, ils ont créé le Centre social et communautaire de La Petite-Patrie, un organisme à but non lucratif, dont la mission est de rendre accessibles des services à caractère social et communautaire à la population du quartier. Le conseil d'administration du Centre est composé de représentants et représentantes d'organisations qui occupent le lieu.

Pour les organismes occupants, cette acquisition a permis de maintenir des loyers abordables et de pérenniser les services qu'ils offrent à la communauté.

L'acquisition de l'édifice s'est concrétisée en 2021 et des travaux de réaménagement ont été entrepris. Depuis, six organismes de plus sont devenus locataires.

Coopérative propriétaire et gestionnaire

◆ Exemple : l'ancienne église Notre-Dame de Jacques-Cartier (Québec)

Propriétaire : La Nef – Coopérative de solidarité de Notre-Dame de Jacques-Cartier

Gestionnaire : La Nef – Coopérative de solidarité de Notre-Dame de Jacques-Cartier

Occupants : une dizaine de membres locataires, principalement des entreprises d'économie sociale et des organismes communautaires

En 2003, devant la diminution de la fréquentation de l'église Notre-Dame de Jacques-Cartier à Québec, le curé de la paroisse propose d'y aménager des locaux pour accueillir des organismes communautaires. En 2010, la Coopérative de solidarité de Notre-Dame de Jacques-Cartier, aussi appelée la Nef Coop, est créée par les organismes locataires en vue d'acquérir l'ancienne église. Elle en est devenue propriétaire en 2014.

La Coopérative Notre-Dame de Jacques-Cartier offre des locaux à louer à des prix abordables pour des organismes afin de préserver l'offre de services de proximité pour la population du quartier Saint-Roch. Elle gère aussi une salle multifonctionnelle qui peut être louée pour différentes activités, telles que des réceptions, des conférences, des réunions et des spectacles. La Nef Coop veille également à la mise en valeur et à la préservation de son patrimoine et de l'histoire dans laquelle il s'inscrit, notamment en offrant des visites guidées de son bâtiment durant la saison estivale.



Exemples impliquant d'autres formes de propriété

Ville propriétaire et OBNL gestionnaire

◆ Exemple : Maison Mère (Baie-Saint-Paul, Charlevoix)

Propriétaire : la Ville de Baie-Saint-Paul

Gestionnaire : l'OBNL Centre de gestion du complexe PFM (Maison Mère)

Occupants : une vingtaine d'organisations locataires

En 2011, les Petites Franciscaines de Marie (PFM) se questionnent sur l'avenir de leur communauté vieillissante et sur celui de leur vaste propriété située au cœur de la ville de Baie-Saint-Paul, dont elles ont contribué à forger l'identité.

En 2017, la Ville de Baie-Saint-Paul devient officiellement propriétaire de ce complexe conventuel et crée un organisme à but non lucratif, le Centre de gestion du complexe PFM (aussi appelé la Maison Mère Baie-Saint-Paul ou Maison Mère), pour gérer ce joyau patrimonial. L'OBNL entend faire de Maison Mère l'un des plus importants centres de développement socioéconomique, d'innovation et de création de Charlevoix, mais aussi un modèle exemplaire de requalification d'un bâtiment patrimonial.

En 2024, une vingtaine d'organisations œuvrant dans différents secteurs d'activités louent des espaces commerciaux et des bureaux dans ce bâtiment de 172 000 pieds carrés. Des salles de réunion, de classe, d'événements, de spectacles et de conférences sont aussi disponibles en location. Maison Mère gère également La Procure, un espace de travail partagé spécialement aménagé pour les travailleurs et travailleuses autonomes ou pour toute personne qui a besoin d'un bureau pour quelques heures seulement.

Municipalité propriétaire et gestionnaire, et OBNL emphytéote et gestionnaire

◆ Exemple : l'Espace Péribonka (Péribonka, Saguenay-Lac-Saint-Jean)

Propriétaire : la Ville de Péribonka

Cogestionnaires : la Ville de Péribonka (propriétaire) et l'OBNL Musée Louis-Hémon (emphytéote de la partie de l'ancienne église)

Occupants : différents services de la Ville (propriétaire occupant) et divers organismes locaux (locataires et emphytéote)

L'Espace Péribonka est un projet de grande envergure pour un petit village de cinq cents personnes au Lac-Saint-Jean. Il consiste en la requalification de l'église Saint-Édouard pour y réaménager le Musée Louis-Hémon et la construction d'un nouvel hôtel de ville sur le terrain adjacent, celui de l'ancienne école Hélène-Laliberté. Un couloir transparent relie le musée (l'ancienne église) et l'hôtel de ville nouvellement construit, lequel partage les espaces avec la bibliothèque municipale et divers organismes locaux.

Outre ses exigences communautaires, l'Espace Péribonka avait pour objectif principal de développer une destination touristique attractive au cœur de la municipalité.

L'ensemble du bâtiment (l'ancienne église et l'agrandissement) appartient à la municipalité de Péribonka.

Le Musée a signé un contrat emphytéotique avec la municipalité pour une partie du bâtiment (l'ancienne église réaménagée). Étant un OBNL, le Musée a pu aller chercher plusieurs subventions que la Ville n'aurait pas pu obtenir. Il occupe l'église sans devoir payer de redevances, mais il est responsable de toutes les dépenses liées à l'exploitation de l'église (chauffage, électricité, assurance, etc.). Avoir un contrat emphytéotique qui s'étend sur 50 ans permet au Musée de se projeter à long terme, de planifier son développement et peut-être même d'avoir accès à un prêt hypothécaire.

Fiducie d'utilité sociale propriétaire et OBNL gestionnaire

◆ Exemple: des immeubles du Technopôle Angus (Montréal)

Propriétaire (détentrices des actifs): la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis L. Roquet

Gestionnaire: la Société de développement Angus

Occupants: différents groupes locataires

Vaste projet de revitalisation urbaine, le Technopôle Angus est aujourd'hui un milieu de vie où se côtoient différents secteurs d'activités: santé, technologies de l'information, services financiers, communications et alimentation. L'essentiel du patrimoine bâti qu'on y retrouve a été acquis par la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis L. Roquet. Cette dernière a d'ailleurs pour principale mission d'acquiescer et de protéger à perpétuité le patrimoine du Technopôle Angus.

Le patrimoine de la Fiducie d'utilité sociale est aujourd'hui constitué notamment de neuf immeubles offrant plus de 650 000 pieds carrés d'espaces locatifs. De nombreux organismes, entreprises et commerces de proximité y louent des locaux. La Société de développement Angus (SDA), une entreprise d'économie sociale fondée en 1995 à la suite de la fermeture des usines Angus, agit à titre de gestionnaire immobilier des actifs de la Fiducie.

Exemple en copropriété à vocation sociale

Plusieurs OBNL copropriétaires et gestionnaires

◆ Exemple: le 1431, rue Fullum, à Montréal

Copropriétaires de l'immeuble (espaces de bureaux et logements): l'Espace La Traversée, la Maison de l'économie sociale (MES), la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Ensemble, tous ces copropriétaires forment le syndicat de copropriété concomitante Fullum.

Copropriétaires d'Habitat Fullum (étages avec logements): l'Espace La Traversée et Chambreclerc. Ensemble, ces deux copropriétaires forment le syndicat de copropriété Providence.

Gestionnaire des parties communes de l'immeuble: l'OBNL Espace La Traversée

Occupants de l'immeuble: plusieurs organismes communautaires, entreprises d'économie sociale et OBNL d'habitation (copropriétaires occupants ou locataires).

Vendue en 2010, l'ancienne maison mère des Sœurs de la Providence, située dans le quartier Centre-Sud à Montréal, a fait l'objet d'un vaste projet immobilier à vocation sociale. Depuis la fin des travaux de requalification en 2014, le bâtiment de sept étages abrite des espaces de bureaux et des logements.

Les espaces de bureaux sont situés au rez-de-chaussée et au premier étage. Ils sont occupés par une quinzaine d'organismes communautaires et d'entreprises d'économie sociale qui sont copropriétaires ou locataires. Quant aux logements, ils sont situés aux étages supérieurs et comprennent une résidence pour personnes âgées (RPA) de l'OBNL Espace La Traversée ainsi que des studios pour des personnes seules en situation d'itinérance ou à risque de l'être qui nécessitent un soutien communautaire de l'OBNL Chambreclerc.

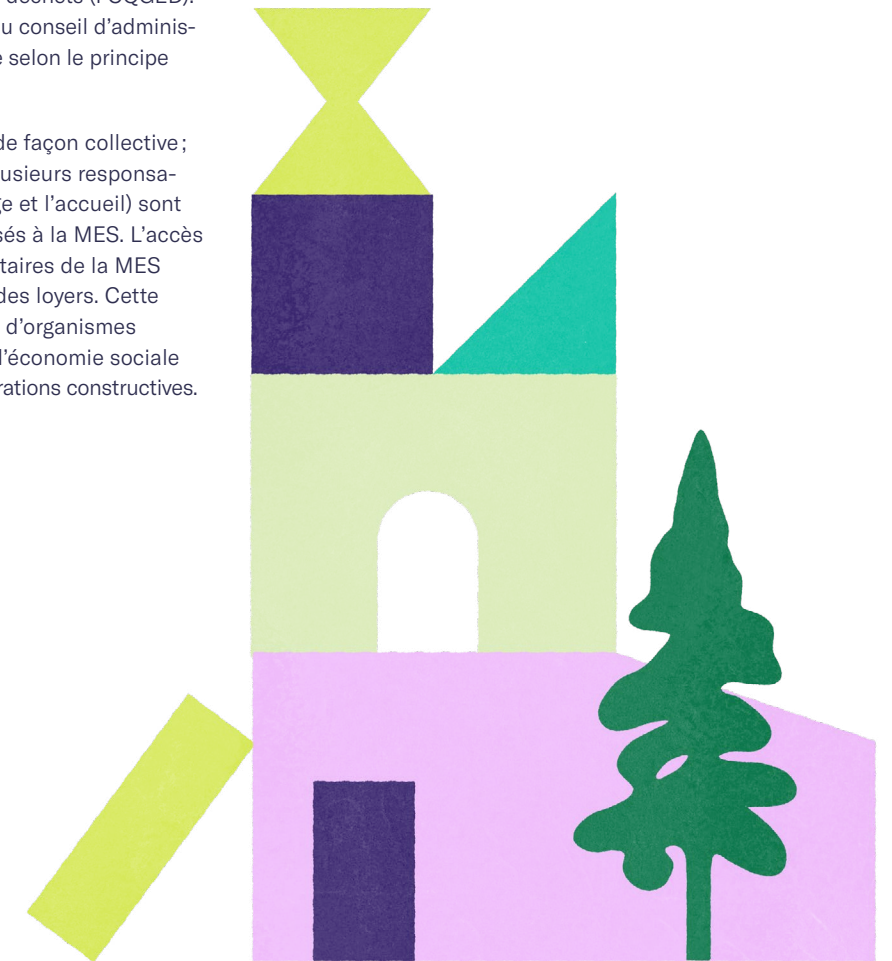
Mandaté par le syndicat de copropriété concomitante Fullum, l'Espace La Traversée agit à titre de gestionnaire immobilier. Chaque copropriétaire est, quant à lui, responsable de sa partie privative.

La Maison de l'économie sociale

Parmi les copropriétaires du 1431, rue Fullum, on retrouve la Maison de l'économie sociale (MES), un organisme à but non lucratif dont la mission consiste à offrir des locaux à coûts modiques et compétitifs à des organisations œuvrant en économie sociale.

Actuellement, la MES loue, à même sa partie privative, des espaces de bureau à six organisations: le Chantier de l'économie sociale, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), la Fiducie du Chantier de l'économie sociale, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), le Comité sectoriel de main-d'œuvre de l'économie sociale et de l'action communautaire (CSMO-ESAC) et le Front commun québécois pour une gestion écologique des déchets (FCQGED). Chacune de ces organisations a un siège au conseil d'administration de la MES et le droit de vote s'exerce selon le principe «une organisation = un vote».

La gestion de cette partie privative se fait de façon collective; chaque occupant se charge d'une ou de plusieurs responsabilités. Certains services (comme le ménage et l'accueil) sont assumés à même la portion des loyers versés à la MES. L'accès à des espaces communs réservés aux locataires de la MES est aussi prévu dans le partage des coûts des loyers. Cette cohabitation dans un même espace locatif d'organismes dont les missions concernent le soutien à l'économie sociale favorise l'échange d'expertise et des collaborations constructives.



Ressources supplémentaires

- ◆ Lors de l'élaboration d'un projet d'immobilier collectif, il est recommandé de **se faire accompagner** par des professionnel·les. Les conseillers et conseillères en entrepreneuriat collectif au sein d'un pôle d'économie sociale ou encore les professionnel·les travaillant au sein de l'ESSA (un regroupement d'entreprises d'économie sociale et solidaire en aménagement du territoire et en design) peuvent être de bon conseil.
- ◆ Entremise, une entreprise d'économie sociale en aménagement, a produit plusieurs documents dans le cadre de La boîte à outils en immobilier collectif, dont le Guide du gestionnaire immobilier collectif.
- ◆ LOCO Montréal, une initiative du Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles, est « une plateforme qui facilite le maillage entre les organisations qui offrent et qui recherchent des locaux pour les organisations communautaires et OBNL de l'île de Montréal⁵. » Plusieurs ressources sur l'immobilier collectif non résidentiel sont disponibles sur son site Internet, dont un **outil d'aide à la décision portant sur l'acquisition immobilière communautaire** et un **guide sur l'exemption de la taxe foncière lors de l'occupation d'un local communautaire**.
- ◆ La Table nationale des Corporations de développement communautaire (TNCDC), accompagnée par la Fiducie du Chantier de l'économie sociale et appuyée par une multitude de partenaires, a mené un projet visant à évaluer la faisabilité d'étendre l'initiative immobilière communautaire du Grand Montréal à l'ensemble du Québec. Le **rapport** de cette étude de faisabilité, **intitulé Outiller les organismes communautaires québécois pour l'accès à l'immobilier**, contient une mine d'information sur l'immobilier communautaire et sur les outils financiers qu'offre le secteur de la finance sociale.



⁵Source : site de LOCO Montréal

Prêt-es à poursuivre votre exploration ?

Cet outil est produit par le TIESS, en collaboration avec Entremise. Il 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.

Un ensemble de ressources est à votre disposition sur les sites du [TIESS](#) et d'[Entremise](#) afin de mieux comprendre certaines notions utilisées dans cet outil, d'aller plus loin dans vos réflexions ou encore de vous appuyer sur des suggestions concrètes en fonction de vos besoins.

Remerciements

Le TIESS tient à remercier les chercheurs et chercheuses et les praticiens et praticiennes qui ont soutenu, grâce à leur expertise, l'équipe du projet « L'immobilier collectif au service des communautés » dans la compréhension des différents concepts et sujets abordés, dans la coconstruction des connaissances entourant l'immobilier collectif non résidentiel, dans la conception des outils de transfert ainsi que pour leur relecture.

Réunies en comité de pilotage, ces personnes ont été essentielles à la rédaction de ce document : Aurélie Macé (Association des groupes de ressources techniques du Québec – AGRTQ) · Chantal Bisson (Table nationale des Corporations de développement communautaire – TNCDC) · Myriam Déry (Chantier de l'économie sociale) · Louis Gaudreau (Université du Québec à Montréal – UQAM) · Emmanuel Guay (UQAM) · Gessica Gropp (Coalition montréalaise des Tables de quartier) · Marianne Lemieux-Aird (Entremise) · Elías Michelena (Fiducie du Chantier de l'économie sociale et Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal) · Didier K. Muamba (Réseau d'investissement social du Québec – RISQ).

Contributions

Rédaction : Julie Langlois (TIESS)
Édition et révision linguistique : TIESS
Graphisme : Bonne Compagnie

Avec la participation financière de

Québec 



=fiducie
du Chantier
de l'économie sociale

Document produit en collaboration avec

ENTREMISE

Pour citer : TIESS. (2025). *Qui fait quoi dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel? Propriété, gestion, occupation et exemples de dynamiques entre acteurs.*



À propos

Le TIESS est la référence au Québec pour le transfert de connaissances en économie sociale et solidaire. Basées sur la mobilisation d'une diversité de savoirs et de perspectives, ses publications soutiennent les forces vives de l'économie sociale dans leur contribution à la transition socioécologique.

tiess.ca