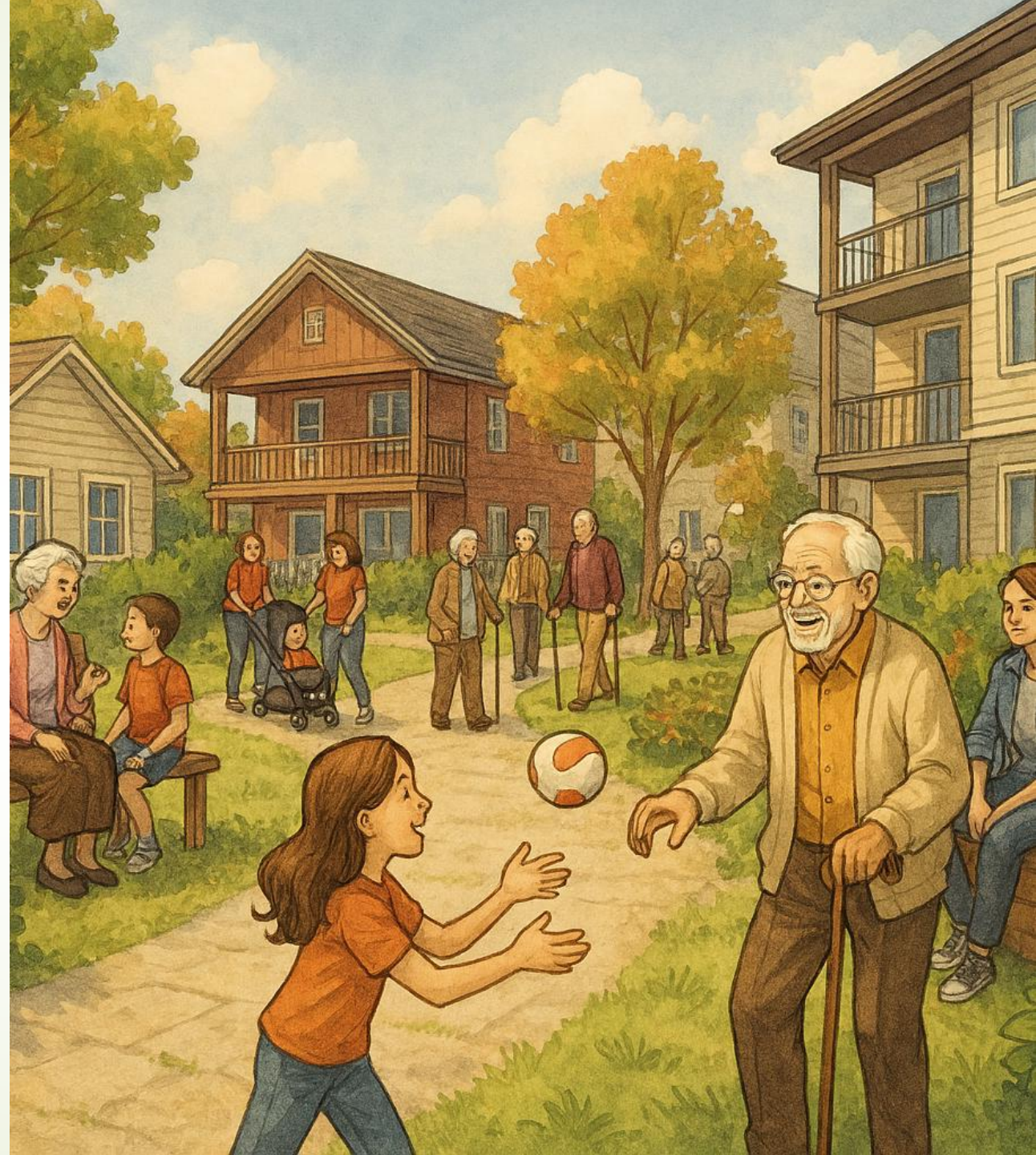


VIEILLIR À SHEFFORD

Plénière décembre 2025





Contenu

- Rappel de la réflexion
 - Historique
 - Demeurer dans son domicile
 - Services
 - Santé
 - Logement d'appoint
 - Déménager dans logis plus adapté
- Formation Pôle d'entreprenariat
- Rencontres avec la municipalité
- PAE
- Un début de vision!
- Proposition de valeur
- Pour la suite des choses!



Quelques dates

- Préoccupation exprimée printemps 24
- Lancement de la réflexion juillet 24
 - 3 comités: Services, Santé, Habitation
- Services:
 - Sondage automne 24
 - Bottin hiver 25
- Santé:
 - Scénarios
 - Tables de décision
- Plénière janvier 25: mini-sondage
- Rencontres avec municipalité mars 25 et juillet 25

Rappel réflexion

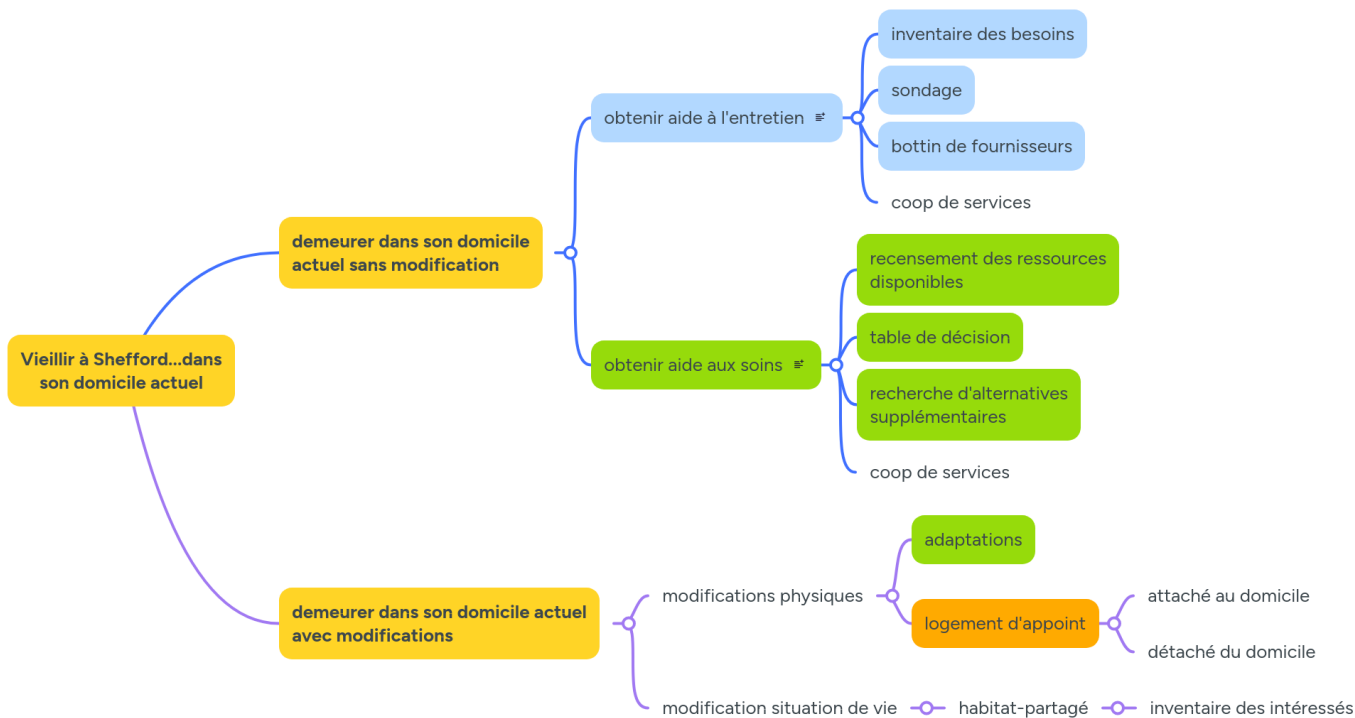
**Vieillir à Shefford...le
plus longtemps possible!**

**demeurer dans son domicile
actuel sans modification**

**demeurer dans son domicile actuel
avec modifications**

**déménager dans un logis plus
adapté**

VIEILLIR À SHEFFORD dans son domicile



Logement d'appoint (Normand)

- Logement attaché
- Logement détaché

- 50% superficie du bâtiment principal
- 80 m² max (sera réévalué en 2026)

- Terrain minimum 4000m²

VIEILLIR À SHEFFORD dans un logis plus adapté

Vieillir à Shefford...le
plus longtemps possible

déménager dans un logis plus
adapté

habitat-partagé ailleurs — inventaire des intéressés


accéder à un logement d'appoint
ailleurs — inventaire logements d'appoint

déménagement dans projet
logement adapté à Shefford

projet Laurette-Bellefleur


projet ailleurs dans la municipalité

quitter Shefford



Formation Pôle Entreprenariat (Sylvie)

- Le Pôle
- La formation
- Les étapes d'un projet
- Les outils
- Les principaux constats
- Un modèle prometteur



C'est quoi le Pôle d'entrepreneuriat collectif – Estrie ?

- Le Pôle, depuis 2006, a pour mission de développer l'économie sociale en Estrie.
- Plusieurs membres de différents secteurs
- Entre autres services: Conférences, support, formations sur divers sujets touchant l'économie sociale
- Formation suivie par notre comité: *Conceptualiser un projet collectif en habitation*



Conceptualiser un projet collectif en habitation

- ▶ Deux volets (parcours qui a débuté en février 2025 et s'est terminé en octobre dernier)
 - ▶ Volet 1 - Formation et inspiration (4 blocs de 3 heures chaque)
 - ▶ Formation sur ZOOM, +/- 40 participants
 - ▶ Expert.es de l'habitation collective sur leurs expériences
 - ▶ Volet 2 - Accompagnement en cohorte (3 blocs de 3 heures, 1 bloc de 6 heures et 2 rencontres de coaching par groupe)
 - ▶ 8 groupes de l'Estrie engagés dans un projet d'habitation (degré d'avancement du processus divers)
 - ▶ La plupart ont un engagement de leur municipalité

Styles de formation

Animation
dynamique,
professionnelle,
très bien structurée

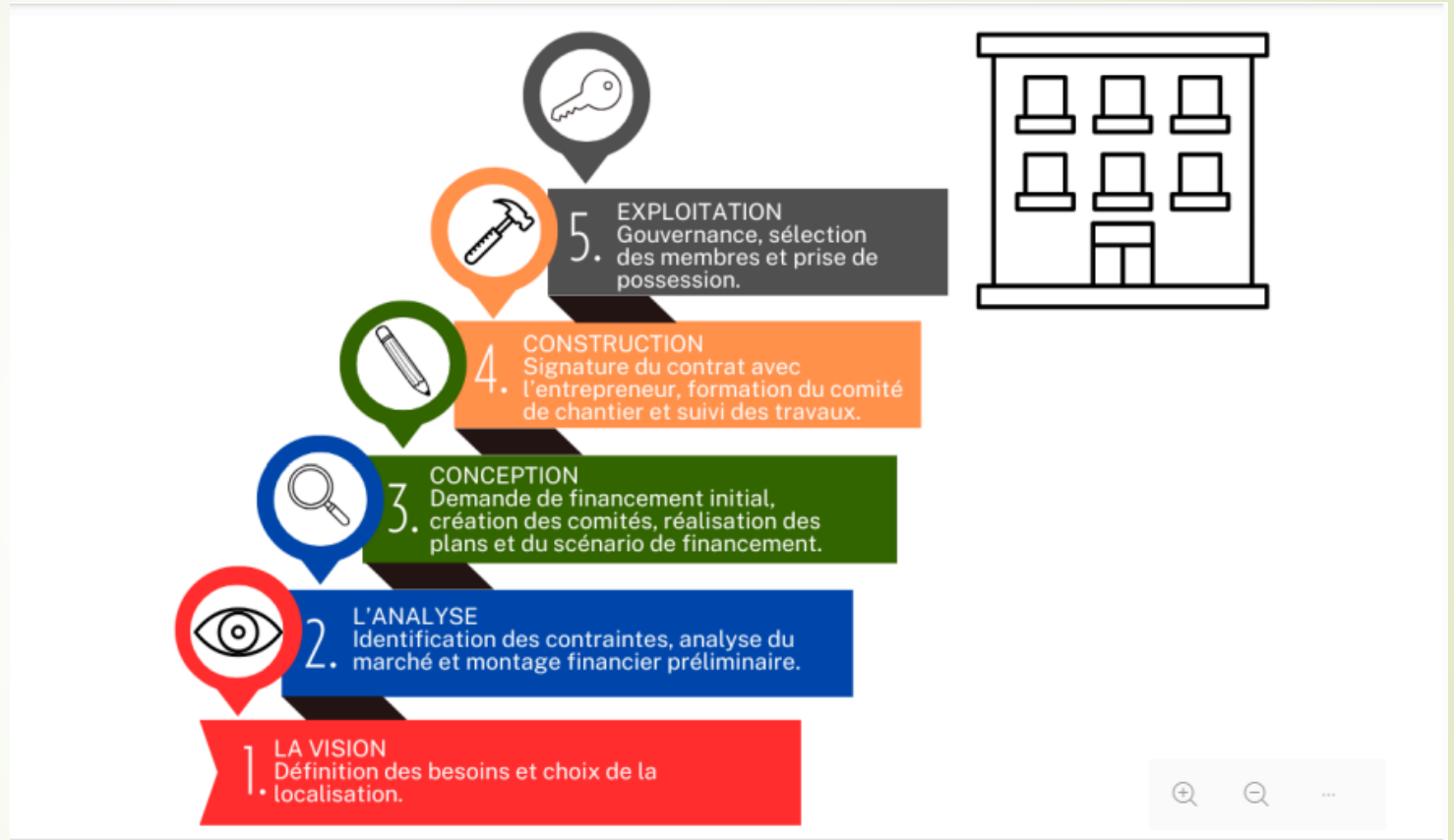
Sessions sur ZOOM
enregistrées (volet
1)

Chaque étape du
processus
décortiquée

Chacune des 8
personnes faisant
partie de notre
comité a participé
à une ou plusieurs
sessions du volet 2

Les étapes importantes

➔ Source: PPT Volet 1, séance du 6 février 2025



Outil - Canevas modèle d'affaires

SISMIC

Partenaires clés	Activités clés	Proposition de valeur	Relation client	Clientèle cible
<p>QUI COLLABORE AU PROJET? Fournisseur / Sous-traitant / Client majeur / Bénévole / Mentor / Coop ou OBNL / Institution</p> <p>QUELLES SONT LEURS MOTIVATIONS À CRÉER UN PARTENARIAT? Comment soutenir les partenariats avec les communautés locales?</p>	<p>QUELLES ACTIONS DOIVENT ÊTRE POSÉES AFIN DE TRANSMETTRE LA PROPOSITION DE VALEUR? AFIN D'ALIMENTER LES CANAUX DE DISTRIBUTION? AFIN D'ASSURER LA RELATION CLIENT?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résolution de problèmes • Production spécifique • Réseautage • Mentorat • Services particuliers • Recherche et développement <p>ACTIVITÉS Quotidiennes / Ponctuelles / Saisonnières</p>	<p>QUELS BESOINS SOUHAITONS-NOUS COMBLER OU QUELS PROBLÈMES SOUHAITONS-NOUS RÉSOUDRE? Définir les principales caractéristiques et les avantages concurrentiels du projet.</p>	<p>STRATÉGIES PERMETTANT DE...</p> <ul style="list-style-type: none"> • rejoindre • fidéliser • générer • maintenir <p>la clientèle cible</p>	<p>QUI INTERAGIT AVEC LA PROPOSITION DE VALEUR? POUR QUI CRÉONS-NOUS DE LA VALEUR? MARCHÉ DE MASSE OU DE NICHE? SEGMENT UNIQUE OU DIVERSIFIÉ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Familles • Communautés • Jeunes • Personnes avec un handicap • Personnes âgées • Personnes défavorisées • International
<p>Gouvernance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membership • Composantes de C.A. • Forme juridique de l'entreprise 	<p>Ressources clés</p> <p>PHYSIQUE Local / Kiosque / Véhicule</p> <p>INTELLECTUELLE Données / Brevets / Droits d'exploitation</p> <p>HUMAINE</p> <p>FINANCIÈRE</p> <p>MATÉRIELLE</p>	<p>Mission</p> <p>POURQUOI FAIRE CE PROJET?</p>	<p>Canaux de distribution</p> <p>DANS QUEL CONTEXTE EST-IL POSSIBLE D'ACQUÉRIR LA PROPOSITION DE VALEUR?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement physique • Consignation • Livraison • Présence directe avec la clientèle • Web <p>DANS LE TEMPS Temporaire / Événementiel / Permanent</p>	
		<p>Impact social - Amélioration du milieu</p> <p>À QUELS CHANGEMENTS SOCIAUX NOTRE PROJET CONTRIBUERA-T-IL?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le milieu • Pour les parties prenantes du projet (employés, fournisseurs, clients, etc.) 	<p>Revenus - principales sources de revenus</p> <p>Ventes / Subventions / Cotisations annuelles / Frais d'utilisation / Location</p>	
<p>Dépenses</p> <p>Dépenses d'opération / Frais fixes / Frais variables / Économie d'échelle</p>		<p>Surplus économiques</p> <p>À QUOI SERONT AFFECTÉS LES EXCÉDENTS? Ristourne / Investissement / Réserve spéciale / Don</p>	<p>Bénéfices socio-écologiques</p> <p>QUELS BÉNÉFICES SONT GÉNÉRÉS PAR L'ENTREPRISE? QUI EN BÉNÉFICIE? Bonheur / Autonomie / Respect / Santé / Liberté / Économie d'énergie / Réduction des matériaux / Etc</p>	
<p>Préjudices socio-écologiques</p> <p>Empreinte carbone / Santé humaine / Santé des écosystèmes / Ressources non-renouvelables / Consommation de ressources naturelles / Cycle de vie des services ou des produits</p>			<p>Financement</p> <p>COMMENT L'INVESTISSEMENT DE DÉPART SERA-T-IL FINANCÉ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêts • Subventions • Parts sociales 	
<p>Coûts</p> <p>QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS REQUIS AVANT LE DÉBUT DES OPÉRATIONS? Amélioration locale / Équipement / Inventaire</p>				

Ancrage territorial et stratégie partenariale



Tout est inter relié





Tout au long du parcours


- On a travaillé avec des fiches d'expérimentation
- On a testé des stratégies de validation
- On a fait des plans de collecte
- On s'est penché sur des outils de réflexion

- Panoplie d'outils qui seront utiles pour travailler en sous-comités pour faire avancer un projet



Principaux constats

- Il est préférable d'être accompagné par un GRT
 - (GRT ne désire pas supporter des projets sans infrastructure)
- Financement est le nerf de la guerre
 - Programmes de financement des différents paliers gouvernementaux
 - Certains programmes sont terminés ou ont de nouveaux critères
 - Plusieurs sont réservés aux clientèles de personnes à faibles revenus
 - Maison Canada



Poursuivre scénarios de financement

- rechercher toutes les options
 - Contributions personnelles
 - Obligations communautaires
 - Prêteurs institutionnels
 - SCHL
 - Caisse d'économie solidaire
 - Banques et Caisses Desjardins
 - Programmes gouvernementaux
 - Contribution municipale
 - Fondations
 -



Un modèle prometteur

- **Foncier solidaire projet de Dunham**
 - Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière
 - Modèle de démembrement de propriété par emphytéose sur description technique
 - Modèle d'entrepreneur général sans but lucratif
 - Modèle financier communautaire et institutionnel
 - Amour, temps, énergie et engagement!
 - Beaucoup de similarités avec notre situation

Entrepreneur général sans but lucratif

- Licence d'entrepreneur général en construction résidentielle neuve
- Souscription à un plan de garantie GCR
- Employé.es CCQ et sous-traitant
- Fournisseurs solidaires

Quelques-uns identifiés:
Construction éco-solidaire, Courant alternatif, Plomberie Nutrinor coop, Alte coop, etc.

Dans ce modèle, GRT et entrepreneur général fusionné = un seul maître d'œuvre du projet.

Source: PPT Bloc 3, volet 1, Jean-Philippe Vermette à 00,31 minutes du début





On nous a conseillé

- Constituer une banque de clients potentiels (3 fois le nombre prévu d'habitations)
- Un comité provisoire dont les membres sont investis, patients, résilients (Le processus sera long)

Rencontres avec la municipalité

- Mars 25
 - Présentation au maire, D-G et 2 conseillers
 - Importance de régler terrain avant d'aller plus loin
 - Importance d'un engagement de la municipalité envers un projet de logements pour éventuellement solliciter les intéressés
 - PAE
- Juillet 25
 - Présentation à tout le conseil
 - Un certain intérêt pour projet hybride
 - PAE sera déposé
 - Intérêt municipal sera communiqué
 - Le tout sur la glace jusqu'après les élections

Proposition élargie Vivre à Shefford

**proposition de valeurs:
fournir un logement
abordable de qualité dans
un modèle de
coopérative/OSBL de
location ou de propriété
pour l'entrée (jeunes) ou
la sortie (aînés) à
Shefford**

clientèle

- jeune famille
- monoparentale
- célibataire
- ainé(e) seul
- ainé(e)s en couple

projet immobilier

- 32 logements
 - 10 X 3 1/2
 - 11 X 4 1/2
 - 11 X 5 1/2
- terrain Laurette-Bellefleur

projet hybride

- projet immobilier
- projet complémentaire
 - garderie
 - bureaux d'affaires
 - coopérative de services
 - services d'entretien
 - services de soins
 - commerces de proximité



Plan d'Aménagement Environnemental

PAE

Michel S.)

- S'applique à P2
- Garantir disponibilité logements à prix raisonnable
- Créer quartier exemplaire plan environnemental et social
- Types de logements:
 - a) Habitations unifamiliales jumelées;
 - b) Habitations unifamiliales en rangée;
 - c) Habitations bifamiliales isolées;
 - d) Habitations bifamiliales jumelées;
 - e) Habitations bifamiliales en rangée;
- Le bâtiment aura un maximum de 35 pieds de hauteur hors sol
- Le bâtiment aura un maximum de deux (2) étages.
- Organiser des infrastructures en approvisionnement en eau et en traitement des eaux usées et gérer par bâtiment évitant les infrastructures collectives.
- Densité 2,5/hectare



PAE (Michel S.)

- Obligations du développeur: préparer un PAE spécifique au projet
 - Plan de localisation par arpenteur-géomètre
 - Plan concept du PAE préparé par urbaniste
 - Identification et caractérisation écologiques par biologiste
 - Tableau d'affectation des sols
 - Densité, nombre de logements, superficie terrains et planchers
 - Nombre de stationnement
 - Étude d'impact de circulation
 - Étude hydrologique et de ruissellement

Caractéristiques souhaitables du projet (Michel B)

Optimiser
orientation
versus
ensoleillement

Toutes les
habitations
préfabriquées

Enveloppe du
bâtiment
correspondant
à une maison
prête pour la
consommation
d'énergie nette
zéro (CENZ)

Regrouper au maximum
les systèmes
d'approvisionnement en
eau et les systèmes
d'évacuations et de
traitements des eaux
usées de chacune des
habitations

Chaque habitation sera
chauffée par un système de
plancher radiant hydronique
alimenté par des accumulateurs
thermiques qui produiront aussi
l'eau chaude sanitaire.

Les accumulateurs thermiques seront
tous raccordés à un mini réseau
thermique urbain. La source de
chaleur du réseau thermique
proviendra de pompe à chaleur
(géothermique et/ou aérothermique)
ainsi que de la récupération thermique
du circuit des eaux usées.

► Construction préfabriquée



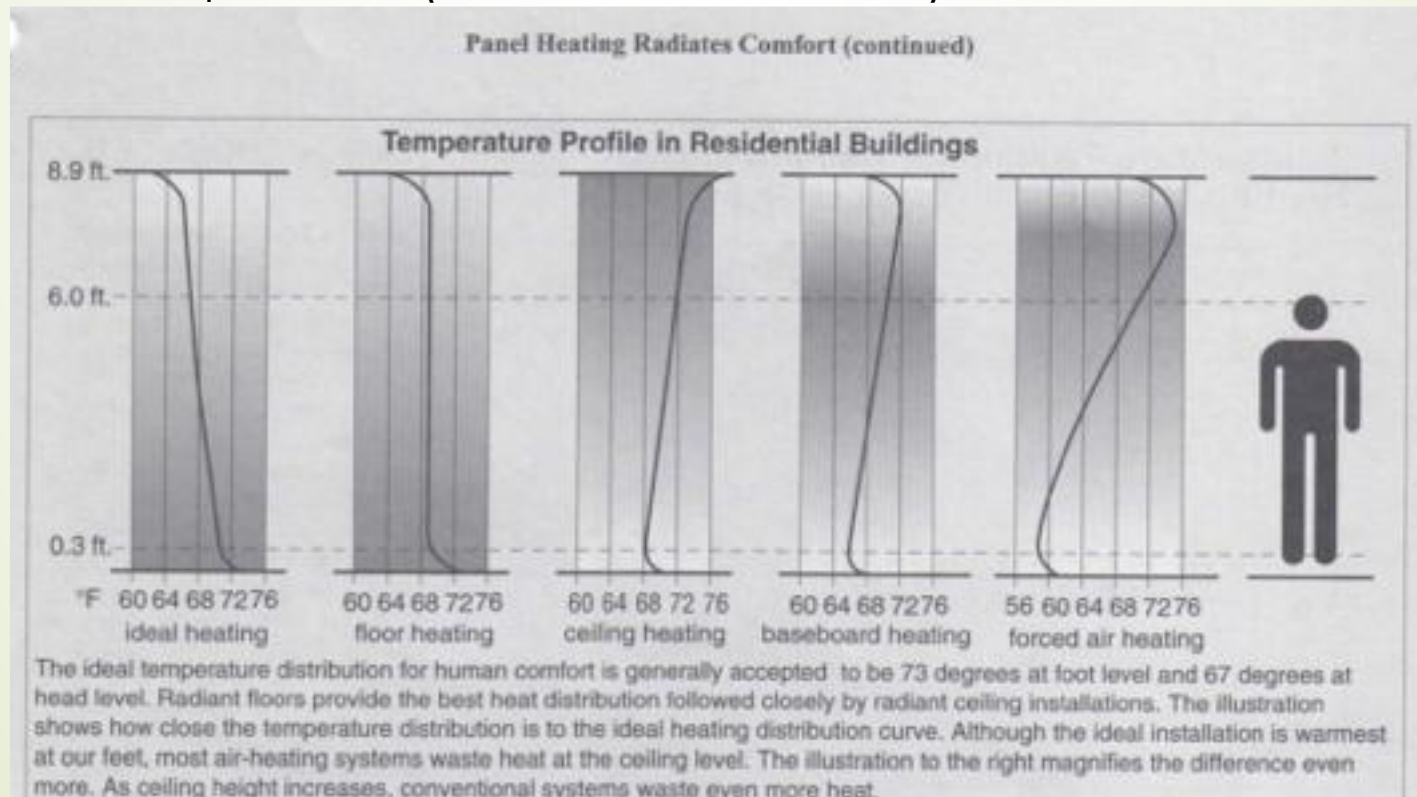
► **Système de chauffage par plancher radiant**



Système de chauffage par plancher radiant

Avantages:

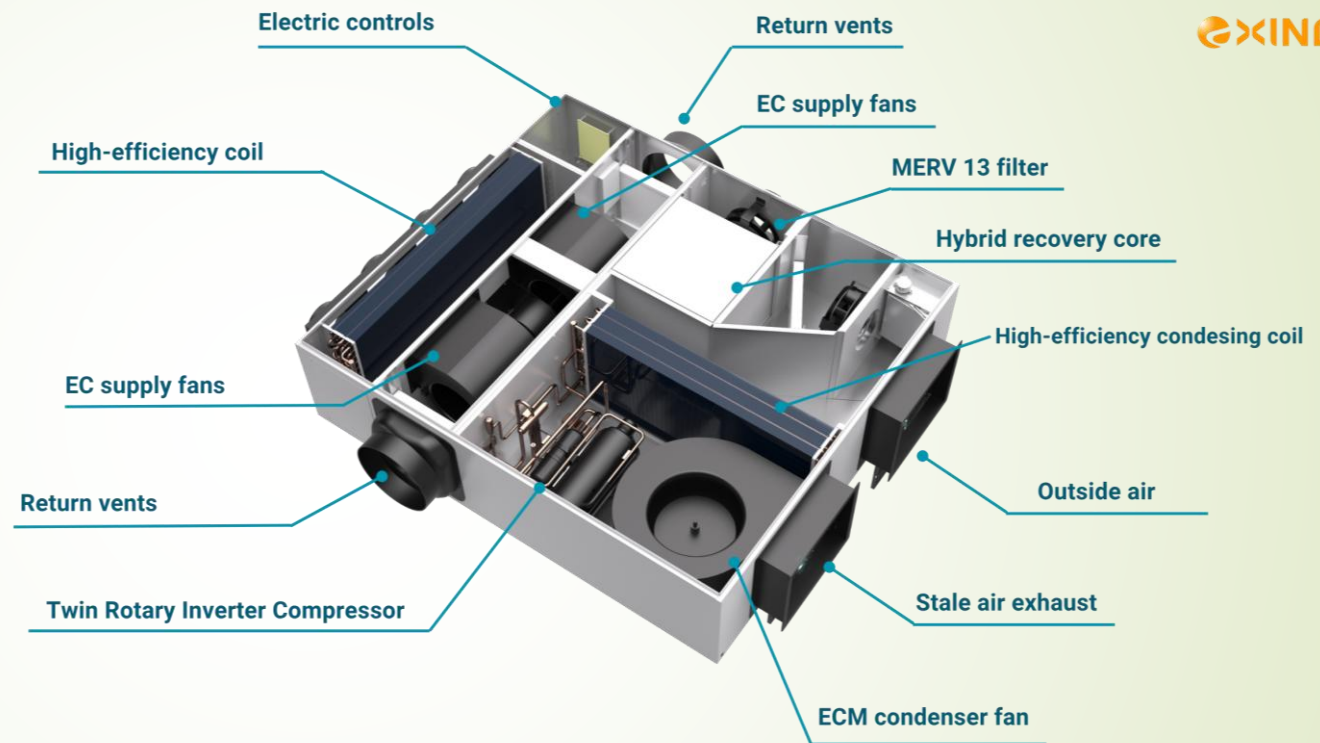
- Confort thermique, température du plancher uniforme, confort pieds nus
- Silencieux, invisible, n'assèche pas l'air
- Compatible avec beaucoup de source de chaleur
- Très efficace énergétiquement, car fonctionne à basse température (30-45 °C VS 60-75 °C)



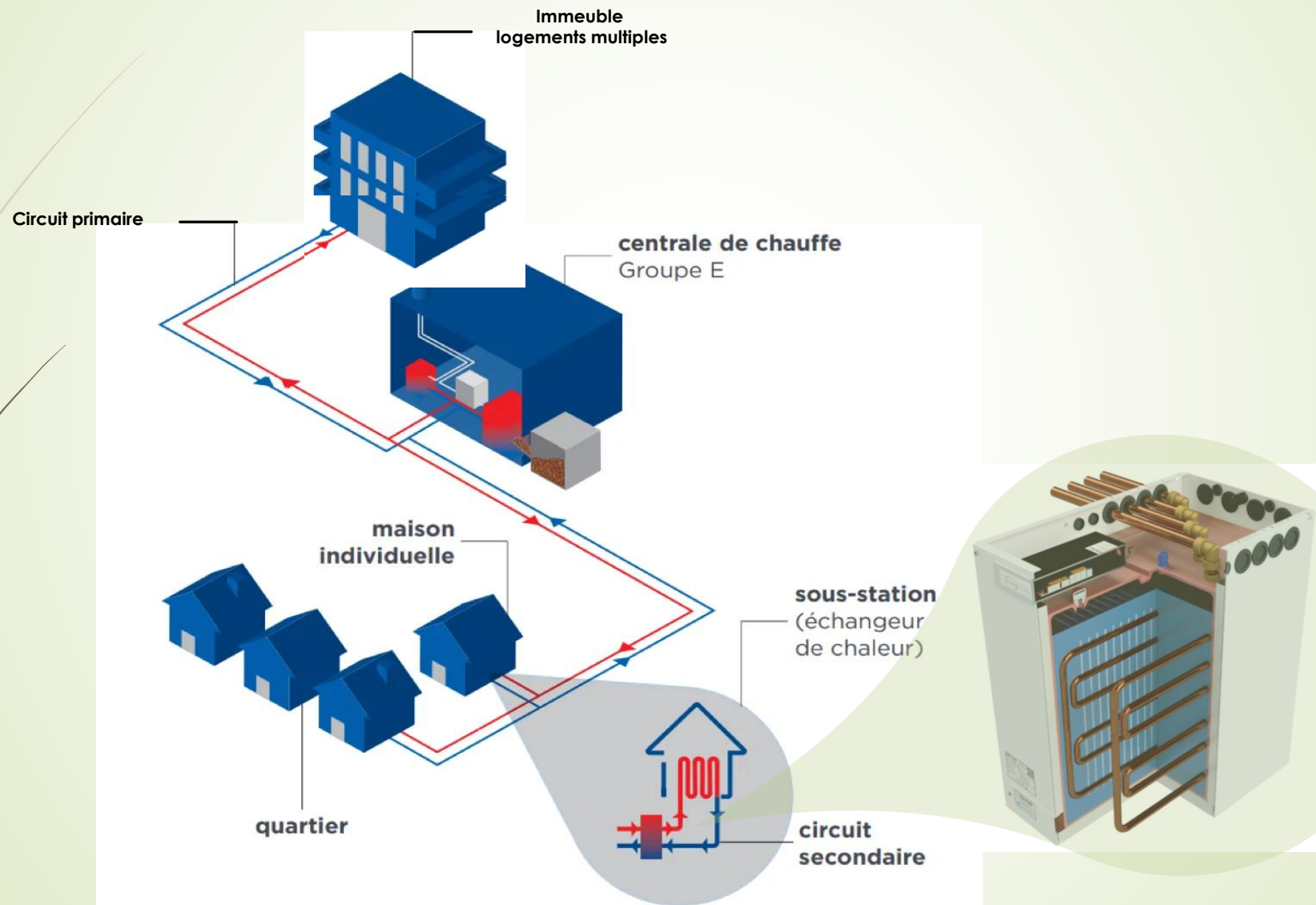
► Pompe à chaleur de plafond tout en un:

► Échangeur d'air à récupération de chaleur et

► climatiseur



Voici à quoi pourrait ressembler notre réseau thermique



Voici un système de chauffage combo servant à chauffer ECD et l'espace



Voici (à droite) un système avec accumulateur thermique offrant aussi le chauffage d'ECD et de l'espace



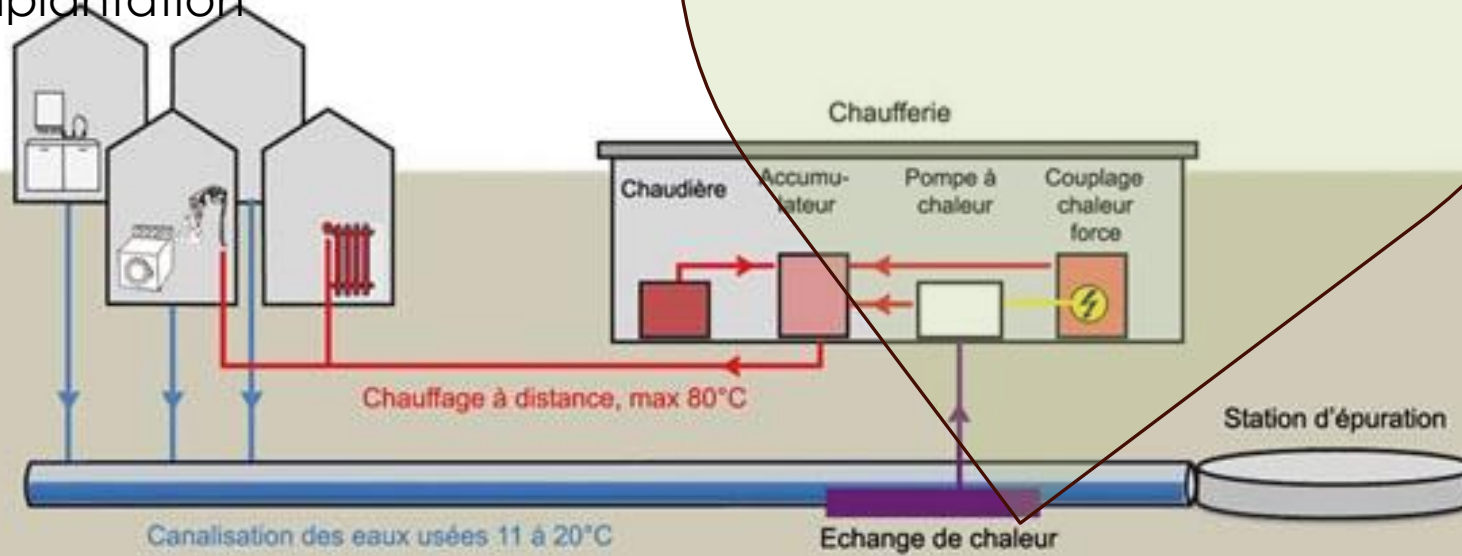
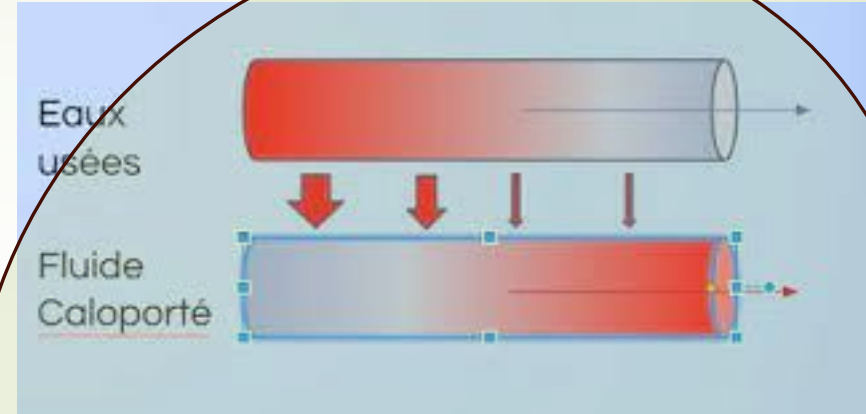
Avantages:


- 4 fois moins d'espaces
- Capacité d'emmagasinage 4 fois plus élevée que l'eau et 10 fois plus que le glycol »
- Très peu de perte par rayonnement
- Peut être raccordé à différentes sources d'énergie.
- Maximise la capture d'énergie renouvelable afin de réduire les émissions de GES.
- Matériaux très durables: essai avec plus de 40K cycles, soit l'équivalent de 50 ans d'utilisation

Récupération thermique sur réseau des eaux usées ou cloacothermie

- Améliore l'efficacité énergétique des bâtiments de 30% et réduction des GES
- Programme de subvention du ME

75% des dépenses admissibles jusqu'à: 150 000\$ étude de faisabilité et 40 M\$ implantation





Abordabilité ...définitions (Claude L.)


- Logement abordable vs logement social
- Tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires, incluant les résidences pour personnes âgées.
- Pour les différents programmes disponibles, un logement est abordable lorsqu'un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt aux frais de logement dans un marché visé.
- L'abordabilité du logement varie en fonction du lieu de résidence et du niveau de revenu sectoriel.



Types de projets à favoriser

- Projets prêts à démarrer
- Abordabilité
- Innovation, rapidité,accessibilité
- Efficacité énergétique
- Partenariat solide
- Fabrication au Canada

- L'abordabilité influencera les conditions de financements du projet immobilier allant de financer 100% des coûts avec la SCHL à 80% avec des prêteurs traditionnels. Donc une influence sur la mise de fonds et des cautionnements.



Abordabilité pour nous

(coût total du projet)

Diminuer impact \$ terrain

Préfabrication

Standardisation

Densification

Appel entrepreneur sbl

Suivi rigoureux du chantier

Conception écologique (économies entretien)

Recherche solutions optimales eau et eaux usés

Financement



Prochaines étapes

Relance avec nouveau conseil

Projet immobilier ou sociétal (hybride)

Plan communication (conjoint avec municipalité)

- **1^{er} trimestre**

Élargissement du comité et formation sous-comités

Toutes les clientèles

Représentants professionnels

Participation municipale obligatoire

- **1^{er} et 2^{ième} trimestre**

Développement concept

Développement échancier

Recherche financement

Sous-comités (à venir début 2026)

- Recrutement
 - Habitants intéressés
 - Professionnels
- Communications
- Financement
- Concept (architectural et urbanistique)
- Gouvernance (modèles de)
- Relations avec municipalité

Échéancier préliminaire

Vision
2024-25
2025-26

Analyse
2025-26
2026-27

Conception
2026-27
2027-28

Construction
2027
2028-29

Exploitation
2027-28
2029-30

Pour conclure

- Questions?
- Observations?

- Besoin de bras!
- Sollicitation active
- Dialogue avec les élus

