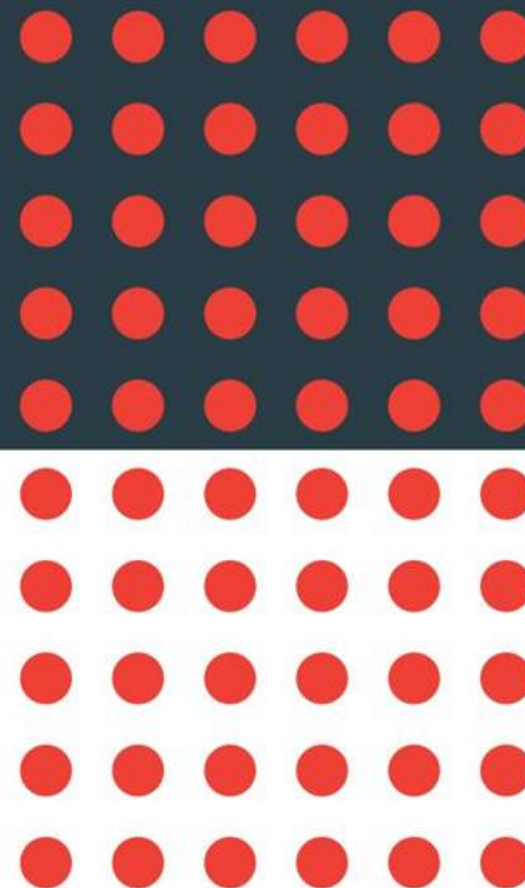




L'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal

Des solutions financières pour financer les projets
immobiliers des organismes communautaires

Présenté par

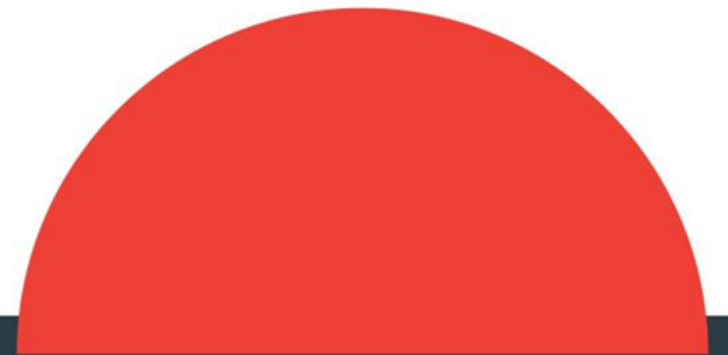


BUT DE LA RENCONTRE

Vous informer sur les possibilités de l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal

Au programme

- Genèse et rôle de l'Initiative immobilière communautaire
- Les outils financiers
- Partage de 2 expériences
- Période d'échanges et de questions

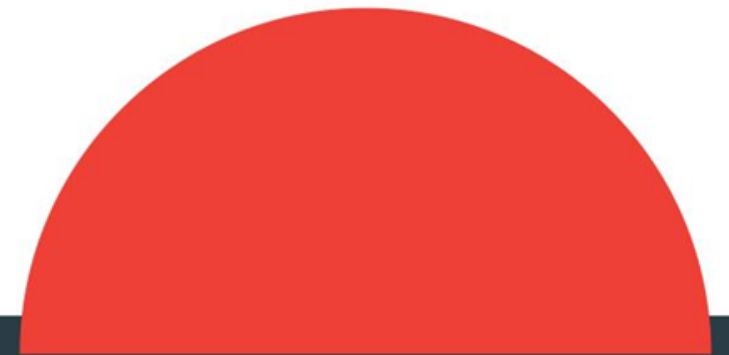


PANÉLISTES

Jeanne Bugnon, Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal

Catherine Franzidis, Collectif 1745

Sophie Charpentier, CALACS Trêve pour elles



Initiative du comité régional sur l'accès aux locaux communautaires



MISSION

- Capter les besoins des organismes en matière d'hébergement
- Impliquer les instances publiques (gouvernement et ville), privées (fondations), et communautaires pour la recherche et l'implantation de solutions
- Recenser les pratiques et appuyer les mobilisations en faveur de l'hébergement d'organismes

MEMBRES

- Ville de Montréal: Service de la diversité et de l'inclusion sociale
- Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal
- DéPhy Montréal
- Gouvernement du Québec: Ministère de la Solidarité sociale
- CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
- Centraide du Grand Montréal
- Coalition montréalaise des Tables de quartier

Outils et programmation



- **Plateforme** de maillage pour combiner les offres et demandes de locaux communautaires
- **3 guides d'information pratique:** Développer un projet immobilier OBNL; Aménager une cuisine communautaire; Demander une exemption de taxe foncière
- **Ateliers thématiques**
- **Infolettre:** Pour suivre l'actualité en lien avec les locaux communautaires montréalais

PROFIL DES PARTICIPANT.E.S

Portez vous actuellement des projets immobiliers?



Organisme seul porteur du projet



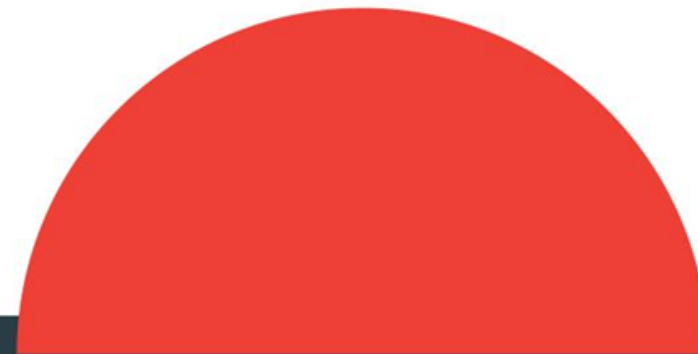
Non



Projet collectif avec d'autres organismes

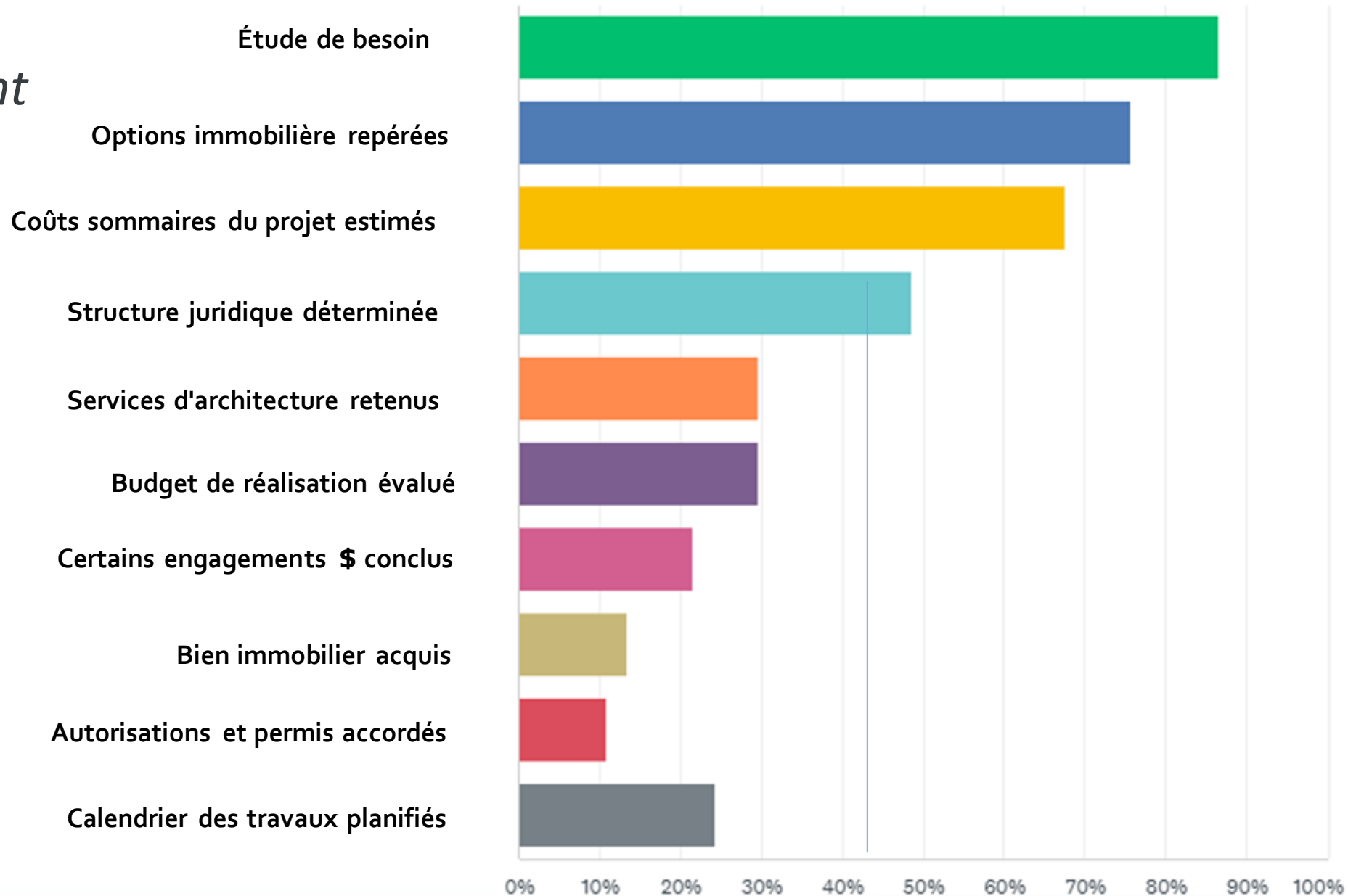


Autre



Quelles étapes de développement sont terminées?

37 répondant.e.s





PRINCIPAUX DÉFIS DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES*



Espaces insuffisants et/ou inadéquats



Exacerbation de la demande de services communautaires suite à la pandémie



Hausse marquée des loyers commerciaux



Reprise des locaux par les instances publiques et acteurs institutionnels (ex : centre de services scolaires)



Expertise en immobilier rare et peu disponible



Absence de leviers financiers destinés à l'action communautaire



Difficulté d'accès et à se qualifier aux prêts traditionnels



Programmes de subvention insuffisants

* Sources : Extrait du mémoire prébudgétaire de la TNDC
Étude Initiative Immobilière Phase II, Sommaire exécutif pour Centraide du Grand Montréal,
Brodeur Frenette, 2019



MIEUX LOGÉ POUR MIEUX DESSERVIR

Devenir propriétaire est l'une des solutions pertinentes pour

- Permettre d'**accéder à des locaux adéquats** en fonction des besoins du milieu.
- **Contrer la problématique** de l'insécurité locative
- Donner un **meilleur contrôle sur l'avenir** de l'organisme en retirant les locaux du marché et en les mettant à l'abri de la spéculation sur les loyers.

DES PARTENAIRES MOBILISÉS

Projet initié par



Centraide
du Grand Montréal

Opéré par

=fiducie
du Chantier
de l'économie sociale



Les investisseurs



Fondation Lucie
et André Chagnon



La fondation
McConnell
Foundation



Appuyé par **Montréal** 

Canada 

Financé en partie par le gouvernement du Canada par le biais du Programme de préparation à l'investissement.

RAISON D'ÊTRE



Soutenir l'accès à la propriété pour contribuer au développement et à la pérennité **des organismes communautaires**

 **VALIDER**
Prêt à l'accompagnement

 **SÉCURISER**
Fonds d'acquisition social

 **RÉALISER**
Fonds d'investissement social

Retombées de l'Initiative immobilière communautaire

Après 4 ans, les résultats démontrent la pertinence des 3 solutions financières

23 prêts



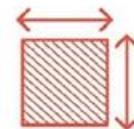
9 prêts Fonds d'investissement social



5 prêts Fonds d'acquisition social



9 prêts Programme de prêt à l'accompagnement



116 052 pi2 sécurisés



11,6M\$
de prêts autorisés
/ enveloppe de 18,6 M\$



17 projets
d'immobilier dont **8** collectifs

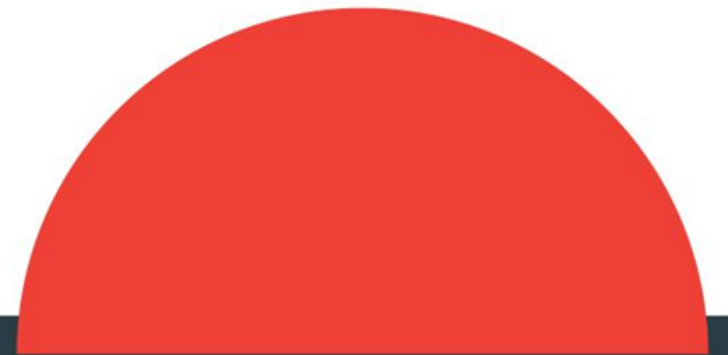


Près de **60** organismes logés



Plus de **20** projets
potentiels en 2025

LES OUTILS FINANCIERS





ADMISSIBILITÉ

Les projets immobiliers doivent

- Locaux commerciaux : espaces de bureaux, offrir les services...
- Être portés par un **organisme à but non lucratif, coopérative ou fiducie d'utilité sociale**
- Être situés dans le **Grand Montréal**
- Viser à héberger majoritairement des coopératives ou OBNL dans une proportion d'un minimum de 70 % de l'espace occupé.



Principaux critères d'évaluation

- Répondre à des besoins en immobilier exprimés par les communautés et partenaires locaux
- Être ancré dans leur milieu
- Contribuer aux efforts de revitalisation des quartiers
- Développer une mixité des usages
- Démontrer que le projet ne peut se réaliser sans l'apport du financement de l'Initiative
- Favoriser la collaboration des acteurs locaux de développement

INITIATIVE IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE DU GRAND MONTRÉAL

3 solutions financières, de l'élaboration à la réalisation

Soutenir l'accès à la propriété pour contribuer au développement et à la pérennité des organismes communautaires

initiativeimmobiliere.ca

VALIDER

Prêt à l'accompagnement

De 10 K à 175 K\$

SÉCURISER

Fonds d'acquisition social

Jusqu'à 100% du coût

RÉALISER

Fonds d'investissement social

Montant déterminé selon chaque projet

PRÊT À L'ACCOMPAGNEMENT

Prêt pardonnable
De 10 K à 175 K\$

 **VALIDER**

Besoin

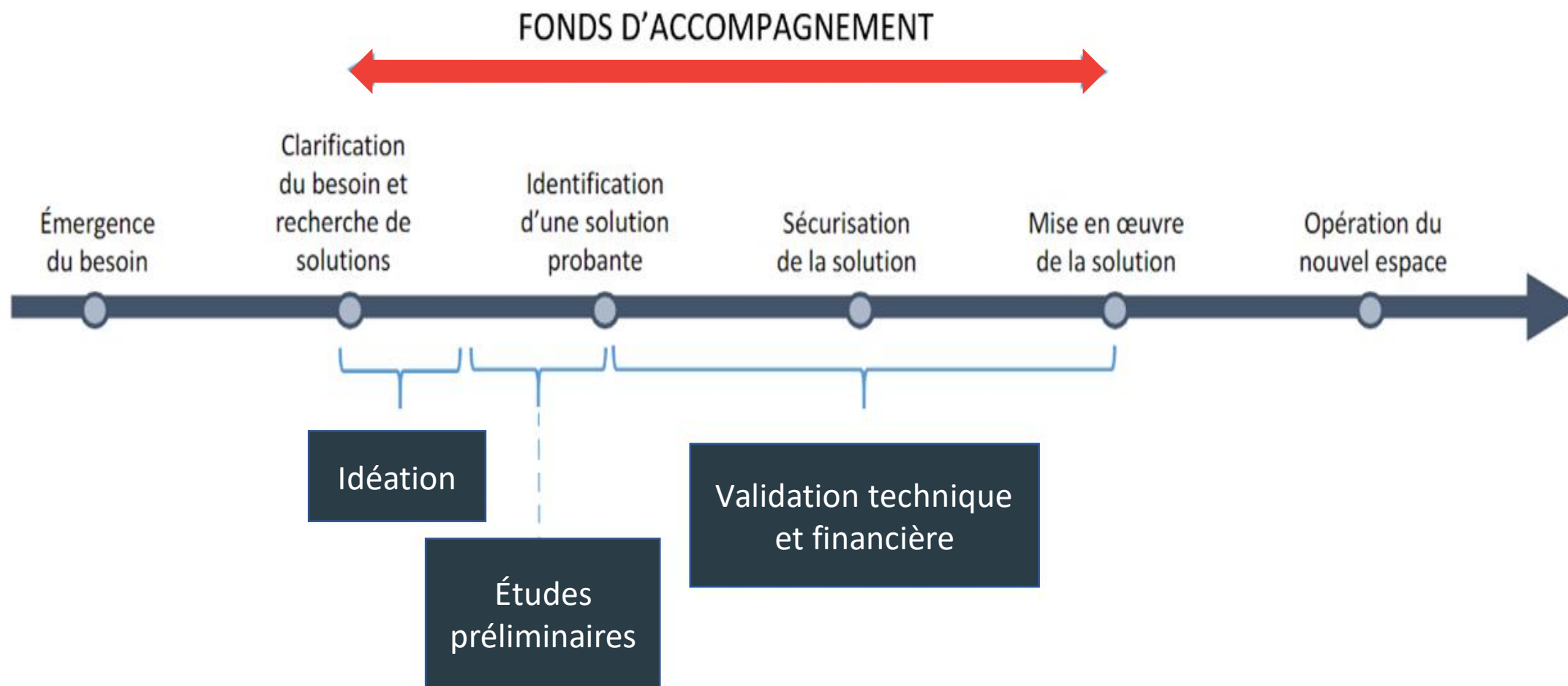
- Obtenir de l'**accompagnement professionnel et de l'aide technique** pour évaluer et préparer son projet immobilier.

Stades de prédéveloppement

- Idéation
- Études préliminaires
- Validation technique et financière

Stades de prédéveloppement

VALIDER



PRÊT À L'ACCOMPAGNEMENT

 **VALIDER**

Montant de l'investissement

- Montant cumulatif jusqu'à 200k\$

Étape d'idéation jusqu'à 10 000\$

- Accompagnement spécialisé

Étape d'études préliminaires jusqu'à 15 000\$

- Accompagnement spécialisé et études de pré faisabilité

Étape de validation technique et financière jusqu'à 175 000 \$

- Accompagnement spécialisé, études fonctionnelles et techniques, études spécialisées et frais de sécurisation de la solution

Modalités et caractéristiques

- Sans prise de garantie
- Remboursable en totalité (capital et intérêts cumulés) à la réalisation du projet
- Durée des investissements de 2 à 5 ans
- Mise de fonds :
 - Aucune pour les projets à l'étape d'idéation et d'études préliminaires
 - 10 % pour les projets à l'étape de validation technique et financière
- Taux d'intérêt avantageux
- Moratoire de capital et d'intérêt offert jusqu'à la réalisation du projet
- Frais d'analyse de dossier

FONDS D'ACQUISITION SOCIAL

Prêt jusqu'à 100%
du coût du projet



Besoin

- Permet de **faire rapidement une acquisition immobilière temporaire**

Objectif

- Sortir l'immeuble du marché pour le sécuriser le temps de de confirmer la structure financière du projet

FONDS D'ACQUISITION SOCIAL



SÉCURISER

Montant de l'investissement

- Jusqu'à 100% de la valeur marchande du bien immobilier

Dépenses admissibles

- Frais d'acquisition de l'immobilisation

Dépenses non admissibles

- Rénovations sur l'immeuble

FONDS D'ACQUISITION SOCIAL



Modalités et caractéristiques

- Versements mensuels d'intérêts flexibles
- Refinancement exigé lors de la mise en place du financement permanent
- Durée de l'investissement d'un maximum de 36 mois
- Être garanti par une hypothèque immobilière de premier rang
- Taux d'intérêt avantageux
- Frais d'analyse de dossier et de suivi annuel

PROGRAMME DE PRÊT À L'ACCOMPAGNEMENT + FONDS D'ACQUISITION SOCIAL



Collectif 1745

Montants accordés **35 600 \$** et **1 M \$**

Projet

Accompagnement et réalisation d'une étude de viabilité financière
Acquisition rapide de l'immeuble convoité afin de le sortir du marché pour sécuriser l'achat.

Objectifs

- Maintien de services de qualité pour les familles du quartier Norgate dans une localisation clé
- Création de synergies, par la mise en commun de ressources et l'entraide entre 7 organismes



Mobilisation des partenaires

Accompagnement d'un groupe de ressources techniques (GRT) | Atelier Habitation Montréal

Premières études :

- Évaluation de la valeur marchande
- Évaluation de la santé du bâtiment

Phase de pré-développement

- 95 000\$ de financements divers obtenus pour la phase d'idéation et des études préliminaires
- Accompagnement d'une firme d'architecte | Rayside Labossière

Incorporation de l'OBNL : Collectif 1745





Phase de développement : Acquisition et honoraires professionnels initiaux

- Prêt du Fonds d'acquisition québécois (FAQ) et Fonds d'acquisition social (FAS): 3e prêt de l'initiative pour 1 020 000\$ chacun (prêt en pari passu)
- Achat de 3.4M

Pour les rénovations

- 2.8 millions obtenus pour le volet rénovation

Montage financier actuellement d'environ 6 millions pour le projet

Prochaine étape : financement long terme pour l'acquisition (à finaliser)

- FISQ (Fonds Immosocial Québec) et FIS (Fonds d'Investissement social)
- Remboursement de la balance de vente et des prêts ponts

FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL

Montant du prêt déterminé selon chaque projet

— RÉALISER

Besoin

- Permet l'**acquisition, la rénovation ou la construction** d'immeubles ou d'espaces commerciaux

Objectif

- vise à compléter le financement permanent pour la **mise en œuvre du projet et l'opération du nouvel espace**

FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL

 **RÉALISER**

Montant de l'investissement

- Déterminé selon chaque projet

Dépenses admissibles

- Toutes dépenses liées à la réalisation du projet immobilier communautaire, soit l'acquisition, la rénovation et la construction d'immobilier

FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL

 **RÉALISER**

Modalités et caractéristiques

- Prêt de capital patient
- Sans exigence de remboursement de capital avant 15 ans
- Versement annuel d'intérêt flexible basé sur la capacité de payer
- Solde exigible à la fin du terme
- Possibilité de remboursement par anticipation en totalité ou en partie sans pénalité
- Être garanti par une hypothèque immobilière subordonnée à une ou plusieurs hypothèque(s) d'une institution financière
- Taux d'intérêt avantageux
- Frais d'analyse de dossier et de suivi annuel

FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL



CALACS Trêve pour elles

Montant accordé **365 000 \$**

Projet

Acquisition et rénovation de leur immeuble où ils étaient locataires depuis 15 ans

Objectifs

- Faciliter l'accès aux utilisatrices des services
- Maintien des partenariats du quartier
- Renforcement du tissu social

CALACS
Trêve
pour
Elles

AVANT ...



AVANT ...



APRÈS !



APRÈS !



Place de l'Initiative dans le financement à long terme du projet

Endettement

Institutions financières



Équité

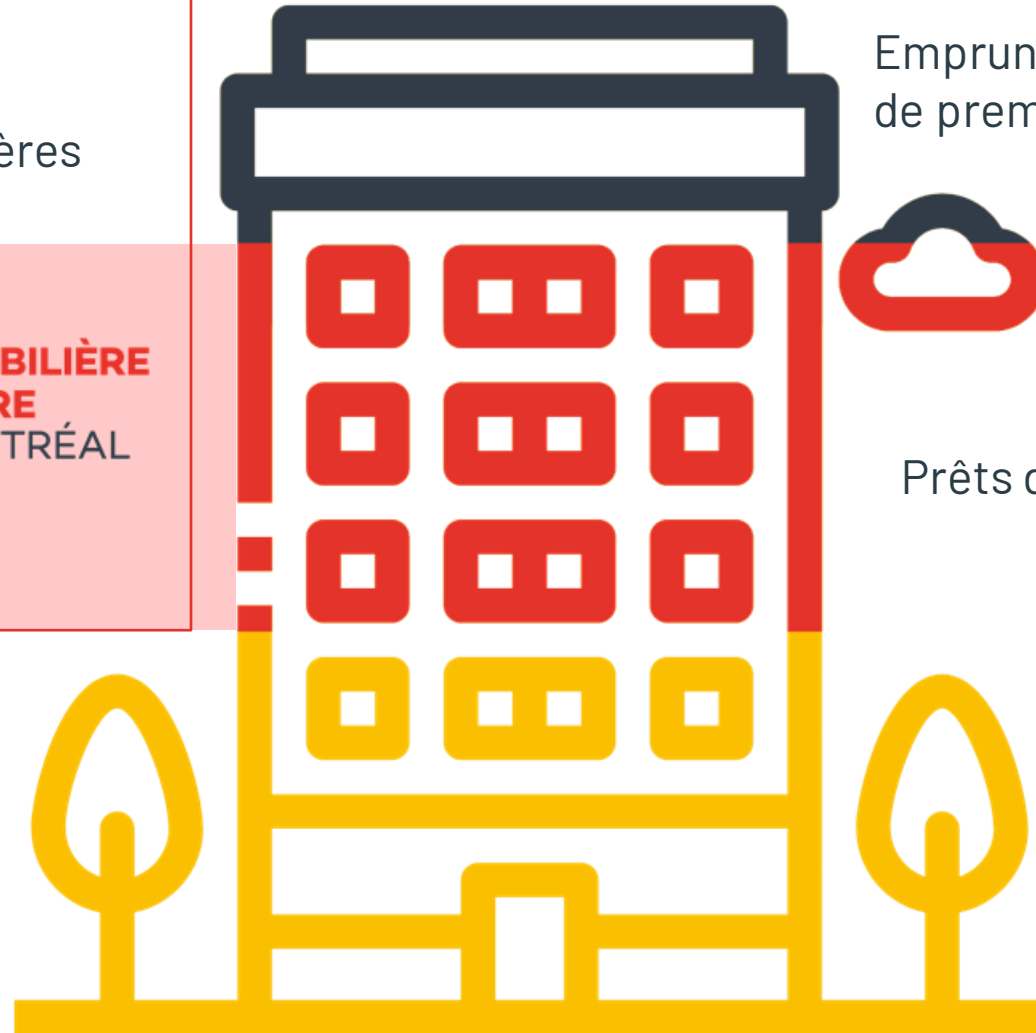
Mise de fonds

Emprunts et prêts bancaires traditionnels de premier rang

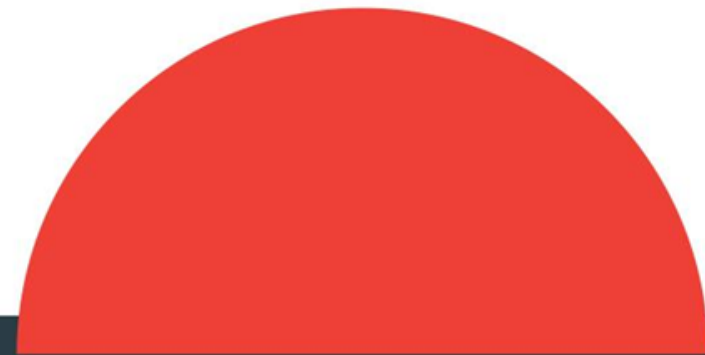


Prêts de capital patient

- Fonds propres de l'organisme
- Subventions
- Dons Philanthropiques
- Levée de fonds



COMMENT PRÉPARER LES PROCHAINES ÉTAPES DE VOTRE PROJET IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE?



Appuis pour votre projet

Outils de référence



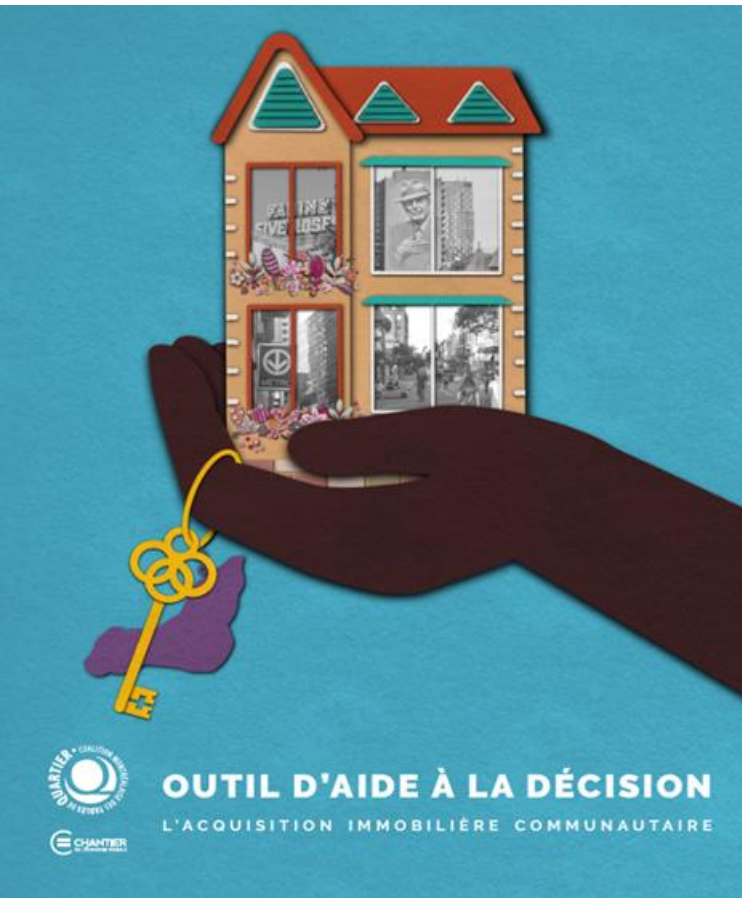
Ressources d'accompagnement

Firmes spécialisées en développement de projets immobiliers et organismes d'accompagnement

Chargé.es de projet à l'interne

Personne avec expertise en projet immobilier dédiée au projet

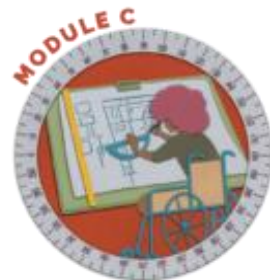
Comprendre les étapes et les considérations d'une telle charge de projet



Mobilisation, identification des besoins et évaluation sommaire des capacités financières



Définition des modèles de propriété, juridiques et d'affaires



Réalisation de la transaction immobilière et gestion des travaux

Projets financés à l'Initiative immobilière

- Collectif 1745
- CALACS Trêve pour elles
- Services communautaires pour réfugiés et immigrants
- Compagnons de Montréal
- Les Ateliers de la transition socio-écologique
- Alphabétisation Iota
- Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent
- Centre des femmes de Verdun
- Fondation de la visite
- Plein Milieu
- Centre du Vieux Moulin de LaSalle
- Espace LGBTQ+
- Centre de femmes Entre Ailes
- Alternative Centregens
- Grenier aux trouvailles
- Sommet socioéconomique pour le développement des jeunes des communautés noires
- Centre social et communautaire de la Petite-Patrie



Expansion de l'initiative immobilière communautaire à l'ensemble du Québec

INITIATEUR



APPUYÉ PAR



AVEC LA
COMPLICITÉ DE



POUR NOUS JOINDRE



info@initiativeimmobiliere.ca



514 256 0992



initiativeimmobiliere.ca

Suivez-nous !

