INITIATIVE **IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE**

Questions & Réponses

L'Initiative immobilière communautaire constitue une avancée importante pour le milieu communautaire québécois, avec un fonds de 50 millions de dollars visant à faciliter l'accès à des espaces abordables et adaptés ainsi qu'à soutenir des rénovations majeures. Dans un contexte de hausse des loyers et de risque de délocalisation, elle propose des solutions financières flexibles pour soutenir l'acquisition, la rénovation et la construction. Elle vise ainsi à renforcer la stabilité des organismes et à appuyer leur mission sociale.

Mise en contexte

	50 millions de dollars pour faciliter **l'accès à la propriété et réaliser des rénovations majeures** par les organismes communautaires de l'ensemble du Québec !
Le premier et seul fonds au Québec **dédié exclusivement à sécuriser, rénover ou construire** des espaces adéquats et permanents pour les organismes communautaires.	
L'accès à des locaux abordables et adaptés permet entre autres, de **consolider les actions et de mutualiser les ressources** en regroupant plusieurs organismes ayant des missions similaires, complémentaires ou desservant les mêmes communautés.	
	Grâce à des **prêts adaptés et flexibles**, l'Initiative immobilière communautaire vient **protéger les organismes communautaires des hausses de loyers et de la reprise de bâtiments** par leurs propriétaires.

	Face à une absence de leviers financiers, notamment due à un manque d'accès à des fonds, l'Initiative immobilière communautaire permet de compléter les montages financiers dans l'acquisition d'immeubles ou lors de rénovations majeures ou de construction.

Développée par le milieu communautaire en réponse à leurs besoins, cette initiative leur permet d'avoir accès à des locaux adéquats et abordables à long terme

Après 4 ans, l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal a fait ses preuves et **permet de loger plus de 77 organismes.**

Grâce au fonds qui leur garantit une plus grande autonomie sur leur budget ainsi qu'un coût d'occupation plus stable et abordable, **les organismes communautaires peuvent se concentrer sur l'accomplissement de leur mission.**

Dans un contexte où les organismes communautaires de l'ensemble du Québec sont à risque de délocalisation involontaire, ce fonds permet de s**écuriser l'accès à des espaces stratégiques** à proximité des populations rejointes.

L'ampleur du défi est bien illustrée par la situation dans le Grand Montréal, où 76% des organismes communautaires sont à risque de délocalisation involontaire.

Questions

1. Générales
2. L'admissibilité des projets
3. Les produits financiers
4. Le financement et le partenariat
5. Les partenaires de l'action communautaire
6. Les retombées de la version Grand Montréal

1. Questions générales

Q1: Qu'est-ce que l'Initiative immobilière communautaire ?

R: L'Initiative Immobilière communautaire c'est **50 M$** dédiés spécifiquement pour soutenir les organismes communautaires à travers le Québec. C'est le premier et seul **fonds d'investissement offert exclusivement pour sécuriser, rénover ou construire** des projets immobiliers des organismes communautaires.

Il prend la forme de prêts accessibles et abordables, conçus en fonction des besoins spécifiques des organismes communautaires et selon leur capacité de payer. Ces prêts permettront de **faciliter l'accès à la propriété,** à **construire** ou à **optimiser les locaux des organismes communautaires québécois** qui font face à de nombreux **défis immobiliers**, notamment la hausse des prix des loyers commerciaux, la reprise des locaux abordables par les propriétaires ou les espaces devenus désuets.

L'Initiative immobilière communautaire est **complémentaire aux autres outils financiers existants**. Elle permet de compléter les montages financiers et **couvre des besoins** tels que la réalisation d'étude de faisabilité d'un projet d'acquisition et sécuriser un achat rapide en attendant de confirmer le financement à long terme du projet. Les prêts servent de **levier financier complémentaire aux subventions** et **aux prêts hypothécaires.**

Q2 : Quelle est l'origine du projet ?

R: Face à la crise de l'immobilier communautaire, **Centraide du Grand Montréal et la Coalition montréalaise des Tables de quartier ont amorcé une démarche il y a 8 ans (en 2018)**. Plusieurs partenaires se sont réunis afin d'**identifier des solutions concrètes et concertées au problème de locaux adéquats des groupes communautaires de Montréal.** L'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal a ainsi été lancée en 2021 afin d'offrir un continuum d'**outils financiers sur mesure** aux **groupes communautaires** pour leur permettre d'**accéder à la propriété**, de l'idéation à la réalisation.

Souvent partie prenante de la gestion des bâtiments communautaires en région, la Table nationale des corporations de développement communautaire (TNCDC) constate des défis pour les organismes ailleurs au Québec. Les corporations de développement communautaire (CDC)

reconnaissent l'importance de locaux abordables, adéquats et accessibles et voient les freins à la réalisation de ces conditions. Pour ce faire, la TNCDC, avec plusieurs partenaires, a réalisé une étude pour évaluer la faisabilité d'un changement d'échelle de l'Initiative montréalaise.

Dans sa démarche, elle a été appuyée par la Fiducie du Chantier de l'économie sociale, gestionnaire de l'Initiative immobilière du Grand Montréal et avec la complicité des initiateurs de la version montréalaise, Coalition Montréalaise des Tables de quartier, Centraide du Grand Montréal ainsi que le Chantier de l'économie sociale.

Q3: Est-ce que les groupes communautaires ont les ressources financières pour s'embarquer dans un projet immobilier ?

R: Les outils financiers ont été développés sur mesure pour les groupes communautaires : **taux avantageux** et avec des **conditions de remboursement flexibles** adaptées à leur réalité.

Le type de prêt offert, du **capital patient, sert de levier** pour aller chercher d'autres partenaires financiers et favorise un équilibre entre les emprunts et les fonds propres de l'organisme par sa flexibilité.

Par leur **reddition de compte annuelle exhaustive** (obligation de leurs bailleurs de fonds), les organismes communautaires appliquent une gestion financière serrée. Ils ont ainsi les compétences pour prévoir un calendrier de remboursement réaliste.

Une **analyse rigoureuse des demandes de financement** est réalisée pour, entre autres, s'assurer de la capacité de payer de l'organisme.

L'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal a permis la réalisation de projets immobiliers qui n'auraient pas pu voir le jour autrement.

2. Questions sur l'admissibilité des projets

Q4 : Quels sont les organismes admissibles ? Quels sont les critères à respecter pour être admissible ?

R: Pour être admissible, le groupe communautaire demandeur doit être un **organisme à but non lucratif,** une **coopérative** ou une **fiducie d'utilité sociale située** dans l'une des **17 régions administratives du Québec**.

Cependant, les projets doivent **héberger majoritairement des organismes communautaires** dans une proportion minimum de 50% de l'espace commercial et viser à héberger des OBNL ou coopératives dans une proportion minimum de 70 % de l'espace commercial.

Toutefois, il n'y a pas d'obligation de mixité/partage des locaux pour les projets portés par un organisme communautaire. Il s'agit d'un levier de viabilité d'un projet, mais ce n'est pas une contrainte d'admissibilité.

L'Initiative s'adresse principalement à des organismes communautaires qui ont une certaine **capacité à emprunter**, mais qui n'ont **pas accès aux sources de financement privées traditionnelles.**

Il faut démontrer que **le projet ne peut se réaliser sans l'apport du financement de l'Initiative**. Le site internet initiativeimmobiliere.ca permet de vérifier son admissibilité, choisir l'outil financier qui répond à son besoin, préparer et déposer son dossier.

Dans le cas des projets portés par un **organisme déjà propriétaire de ses espaces**, il doit démontrer que l'ajout de superficie apte à l'occupation (agrandissement) offre une **amélioration significative** de la capacité de(s) organisme(s) communautaire(s) à desservir leurs communautés.

Q4.1 : Est-ce que le financement peut être applicable à un OBNL d'hébergement?

R: Les produits financiers ne visent pas les projets d'hébergement résidentiel temporaire ou permanent. Cependant, il y a exception pour des petites structures mixtes (duplex, triplex), seulement si :

- Le volet résidentiel occupe 50% ou moins de la superficie de l'immeuble (pi2) ou qu'il démontre être essentiel à la réalisation de la mission de l'organisme.

Q5 : Y aura-t-il une répartition géographique pour les fonds alloués ?

R: L'équité territoriale dans l'accès aux solutions de l'Initiative est au centre des préoccupations dans cet élargissement panquébécois. D'abord, les organismes porteurs de projets immobiliers dans des territoires à travers la province ont été consultés pour mieux comprendre leurs réalités.

Par la suite, un comité stratégique qui sera responsable d'établir des cibles territoriales de l'Initiative a été constitué avec une vision panquébécoise, mais aussi une représentation territoriale diverse :

- TNCDC (réseau national ancré dans les territoires)
- CMTQ (réseau montréalais)

- CDC Témiscamingue (Abitibi-Témiscamingue)
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (réseau national)
- Fédération québécoise des Centres communautaires et de loisir (réseau national ancré dans les territoires)

Cela dit, il n'y aura pas d'enveloppe réservée à une région ou territoire spécifique.

Q6 : Combien de projets peuvent être financés avec les sommes disponibles ?

R: Si on considère la taille variable des interventions d'investissement prévues par projet, on pourrait penser qu'entre 50 et 100 projets pourront bénéficier d'un ou plusieurs des outils financiers de l'Initiative.

Il reste que l'Initiative vise à maximiser son impact social et accueillir le plus grand nombre de projets. Le nombre de projets financés dépendra du montant alloué à chacun, avec la possibilité de soutenir autant de petits que de plus grands projets.

De plus, au fur et à mesure du remboursement des prêts au Fonds d'acquisition social et au Programme de prêt à l'accompagnement, d'autres projets pourront être soutenus dans ces fonds.

3. Questions sur les produits financiers

Q7 : Qu'offre l'Initiative immobilière communautaire panquébécoise ?

Outils financiers :

R: L'initiative offre des outils financiers qui permettent de **soutenir les étapes importantes d'un projet immobilier communautaire, de l'élaboration à la réalisation**:

- *un **programme de prêt à l'accompagnement** permettant aux organismes d'obtenir de l'accompagnement professionnel et de l'aide technique pour mettre sur pied leurs projets qui peut faciliter l'accès aux subventions*
  - *Les organismes peuvent emprunter un montant cumulatif pouvant aller jusqu'à 200 000 $, remboursable à la réalisation du projet, jusqu' à 5 ans*
- *le **Fonds d'acquisition social** permettant de faire rapidement l'acquisition d'immeubles afin de les sortir du marché et d'en sécuriser l'achat avant d'avoir confirmé la structure financière du projet*
  - *Les prêts octroyés peuvent atteindre jusqu'à 100% de la valeur marchande du bien immobilier, pour un maximum de 4M$ et une durée maximum de 36 mois.*
- *le **Fonds d'investissement social** permettant de compléter le montage financier pour l'acquisition, la rénovation ou la construction d'immeubles ou d'espaces commerciaux à des fins communautaires.*
  - *Il s'agit d'un prêt de capital patient sans exigence de remboursement de capital avant 15 ans, dont le montant sera déterminé selon le montage financier pour chaque projet, jusqu'à un maximum de 4,5M$. Celui-ci peut tout de même être remboursé par anticipation en totalité ou en partie sans pénalité.*

Les modalités sont sensiblement similaires à la version montréalaise. Les conditions de remboursement demeurent flexibles et adaptées à la capacité de payer des groupes communautaires.

Q8 : Qu'arrive-t-il si un organisme communautaire ne peut plus rembourser ?

R: L'Initiative a pour but d'**identifier des solutions concrètes et concertées** à la crise immobilière que vit le milieu communautaire.

Advenant qu'un groupe communautaire ait de la difficulté à rembourser, nos équipes se mettront en mode solution avec les partenaires locaux pour aider l'organisme à retrouver sa viabilité, mettant en valeur son ancrage dans les milieux pour mobiliser les ressources nécessaires, que ce soit par les partenaires philanthropiques, publics.

Puis, s'il n'y a pas d'avenue envisageable, **la vente de l'immeuble sera toujours la dernière option** retenue pour rembourser un prêt, mais ça dépend de l'outil financier:

- *Pour le **Programme de prêt à l'accompagnement**, si un projet venait à ne pas se réaliser, le prêt serait pardonné*
- *Pour le **Fonds d'acquisition social** et le **Fonds d'investissement social**, l'immeuble peut être vendu pour rembourser le prêt.*

4. Questions sur le financement et le partenariat

Q9 : Qui sont les investisseurs qui ont permis la mise en place de l'Initiative immobilière communautaire ?

R: L'Initiative a reçu un appui renouvelé de partenaires présents à la version montréalaise :

- Fondation Lucie et André Chagnon
- Fonds immobilier de solidarité FTQ
- Centraide du Grand Montréal
- Fondation Mirella et Lino Saputo
- Fondation McConnell

5 nouveaux investisseurs s'ajoutent pour mettre en place la version panquébécoise :

- Fondation Marcelle et Jean Coutu
- Fonds Fiducie du Chantier de l'économie sociale
- Fonds de Finance sociale CAP Finance, propulsé par le gouvernement du Canada
- Congrégation des Saints Noms de Jésus et de Marie
- Fondation familiale Trottier

Et possible grâce à la collaboration du ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale.

Q10: Prévoyez-vous accueillir d'autres partenaires et augmenter l'enveloppe dans le futur?

R: Les capitaux initiaux ont été mis pour démontrer le besoin et la majorité des investisseurs de la version montréalaise voient l'intérêt de poursuivre et d'étendre l'accessibilité de cette solution à l'ensemble du Québec.

En fonction des besoins, d'autres investisseurs pourront également être sollicités afin d'accroître l'enveloppe disponible.

5. Questions sur les partenaires de l'action communautaire

Q11 : Est-ce que l'initiative immobilière vient réellement répondre aux besoins des organismes communautaires ?

R: Pour faire des choix éclairés, la situation immobilière des organismes communautaires a été **analysée et documentée** par l'équipe de projet ET un **comité de suivi** composé de CDC de diverses régions.

La consultation auprès de 168 organismes communautaires situés sur l'ensemble du Québec, excluant le Grand Montréal a permis de savoir que

- 50% souhaitaient faire l'acquisition d'un immeuble (propriétaires et locataires confondus)

  Parmi les locataires, 2/3 des organismes désirent devenir propriétaires

- 42 % des organismes sont propriétaires

  Près des 2/3 des organismes propriétaires ont l'intention de rénover leurs locaux

  Plus de 1/3 des organismes sont déjà engagés dans des démarches d'acquisition

Les **résultats ont confirmé** que les groupes ont besoin d'accompagnement, de leviers pour saisir des opportunités, et de rendre leurs loyers abordables en répartissant le remboursement de prêts sur une longue période, et l'initiative répond à tous ces besoins.

La version panquébécoise devait cependant trouver la façon dont elle serait formée pour s'assurer qu'elle soit **accessible équitablement** partout au Québec. Ainsi, les critères d'admissibilité et d'analyse ont été taillés sur mesure pour refléter les besoins réels des groupes en immobilier, avec une mécanique qui assure l'accès le plus possible à toutes les régions du Québec, et une gouvernance qui s'assure que ces choix ont les impacts souhaités pour la durée du déploiement des fonds.

Q12: Quel est le rôle de la TNCDC et des organisations de l'action communautaire dans l'initiative immobilière ?

R: La TNCDC - Table nationale des Corporations de développement communautaire est **porteuse et initiatrice du projet panquébécois.** Elle a participé à toutes les étapes, de l'organisation de webinaires jusqu'aux rencontres avec les investisseurs.

La Coalition montréalaise des Tables de quartier et Centraide du Grand Montréal sont les **organisations initiatrices de la version montréalaise** et sont toujours impliquées dans l'élargissement.

Les **membres de la TNCDC** ont été consultés en grand groupe et six CDC ont constitué un comité de suivi de l'étude réalisée afin de s'assurer d'une analyse ancrée dans la réalité terrain et de valider la pertinence d'élargir l'Initiative immobilière communautaire, pour ensuite valider les réflexions sur les critères d'exportabilité.

6. Questions sur les retombées de la version Grand Montréal

Q13 : Quelles sont les retombées de l'Initiative montréalaise ?

R : Depuis 2021, après 5 ans, l'IICGM a soutenu **25 projets immobiliers d'organismes communautaires du Grand Montréal** au 31 décembre 2025. **34 prêts** ont été octroyés pour un total de **13,6M$**.

Photo : © Maude Desbois Photographie

On parle de plus de **77 organismes hébergés ou à être hébergés** dans des immeubles financés par l'IICGM. Ceci représente **114 048 pi carrés pérennisés**. **14 projets** sont des projets de mutualisation de lieu.

Certains des **projets financés à la version montréalaise** étaient en démarche depuis de nombreuses années, 8 ans pour le Centre des femmes de Verdun, 10 ans pour le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie : C'est l'Initiative qui a enfin permis aux projets de se réaliser.

Liste des projets soutenus par l'IICGM :

- Centre soci
- al communautaire de la Petite Patrie
- Plein Milieu
- Alternative CentreGens
- Grenier aux trouvailles (partage sans faim)
- Gap-Vies / Le Sommet
- Espace LGBTQ+
- Centre de femmes Entre Ailes
- Service d'aide communautaire (SAC) Anjou
- Fondation de la Visite
- Centre des femmes de Verdun
- Collectif 1745
- Centre Horizon Carrière
- ATSE
- CALACS Trêve pour elles
- Alphabétisation Iota
- Compagnons de Montréal
- Services communautaires pour réfugiés et immigrants (SCRI)
- Médecins du monde
- Espace proche aidance
- Fonds d'aide de l'Ouest de l'Île
- Centre des femmes Interculturel Claire
- Coalition des groupes jeunesse LGBTQ+
- Le Pôle (CDEC Montréal-Nord)
- Centre St-Pierre

Q14 : Les sommes allouées à la version montréalaise ont-elles été entièrement utilisées ? Sinon, pourquoi ?

R : Il reste 4,8 M$ de l'enveloppe initiale de 18,6M$. Les derniers investissements devront être réalisés en décembre 2026.

Nous avons répertorié des dizaines de projets immobiliers communautaires **dans le Grand Montréal**, dont une bonne partie en phase de préparation. Nous prévoyons que toutes les sommes seront utilisées d'ici la fin de l'année 2026.

Les délais de réalisation sont plus importants spécialement pour les projets de mutualisation. Ce sont des dossiers de longue haleine pour les groupes communautaires. Le Fonds d'investissement social prend plus de temps à se déployer, ce qui est normal pour un fonds de capital patient intervenant dans des projets immobiliers dans le secteur communautaire.

Présenter une demande

Le site internet permet de vérifier son admissibilité, choisir l'outil financier qui répond à son besoin, préparer et déposer son dossier.

Un formulaire de demande d'information peut être rempli pour obtenir des précisions et l'équipe communiquera avec les organismes dans les plus brefs délais.

initiativeimmobiliere.ca