Partout au Québec !

INITIATIVE IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE

Accéder Stabiliser Solidifier

INITIATIVE IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE

Au programme

- Rôle de l’Initiative Immobilière Communautaire
- Admissibilité
- Outils financiers
- Exemples financés
- Analyse d’une demande
- Outils de référence
- Période d’échanges et questions

L'INITIATIVE

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 TNCDC
Étude Initiative immobilière Phase II, Sommaire exécutif pour Centraide du Grand Montréal, Brodeur Frenette, 2019

Notre motivation

DES ORGANISMES MIEUX LOGÉS POUR MIEUX DESSERVIR

- Accroître l'**accès à la propriété** sans mettre en péril les organismes
- Permettre d'accéder à des **locaux adéquats** en fonction des besoins du milieu
- **Accélérer la réalisation** de projets immobiliers communautaires
- **Stabiliser** les frais de loyers et **réduire la pression** liée aux problèmes d'abordabilité
- **Libérer leurs budgets d'exploitation** pour qu'ils soient alloués à leur mission et aux services à la population
- 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.

Les partenaires de l'expansion panquébécoise

INITIATEUR

TNCDC
TABLE NATIONALE DES CORPORATIONS DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

APPUYÉ PAR

fiducie du Chantier de l'économie sociale

AVEC LA COMPLICITÉ DE

Coalition montréalaise des tables de quartier

Centraide du Grand Montréal

Chantier de l'économie sociale

Avec la collaboration de

Québec

Partenaires investisseurs

Fondation Lucie et André Chagnon

Fonds Archipel

Fonds de finance sociale CAP Finance

Fondation familiale Trottier Family Foundation

Centraide du Grand Montréal

Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie Québec

La fondation McConnell Foundation

Mirella & Lino Saputo Foundation

Fondation Marcelle et Jean Coutu

RAISON D'ÊTRE

INITIATIVE IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE

Soutenir les organismes communautaires, **propriétaires ou en devenir,** pour **développer des projets immobiliers communautaires structurants et durables** répondant aux besoins de leur communauté

VALIDER
Prêt à l'accompagnement

SÉCURISER
Fonds d'acquisition social

RÉALISER
Fonds d'investissement social

Où se situent les organismes ciblés par l'Initiative ?

L'accès au financement des organismes

ADMISSIBILITÉ

Des solutions financières accessibles pour les organismes communautaires du Québec

Les projets immobiliers doivent

- Être situés au **Québec**
- Être une acquisition, construction ou rénovation « structurante »
- Viser à héberger majoritairement des **organismes communautaires** dans une proportion minimale de **50%** de la superficie commerciale (pi2)
- Viser à héberger majoritairement des **OBNL ou coopératives** dans une proportion minimale de **70 %** de la superficie commerciale (pi2)

EXCLUSIONS

Les projets non admissibles

- Projets occupant un immeuble ou souhaitant partager les espaces avec des utilisateurs/occupants dont les activités touchent la substitution d'emplois pourvus ou devant être pourvus par des salariés du secteur public.

- Hébergement résidentiel, temporaire ou permanent*

* À l'exception des petites structures mixtes (**duplex, triplex**), seulement si

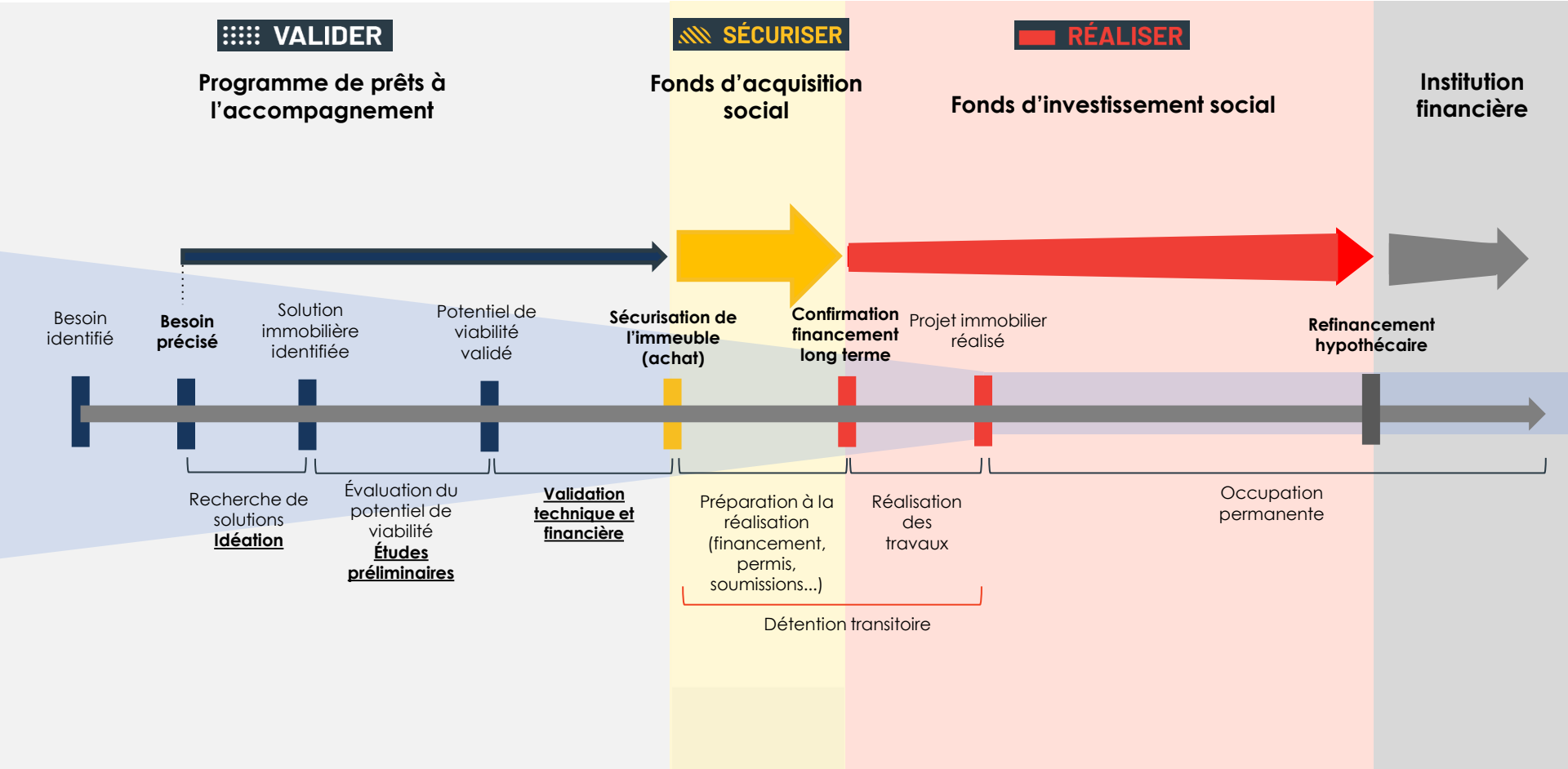
- Volet résidentiel occupe 50% ou moins de la superficie de l'immeuble (pi2).
- Volet résidentiel occupe plus de 50%, mais démontre être essentiel à la réalisation de la mission de l'organisme.

DOMAINES SENSIBLES

- Production ou vente d'alcool ou cannabis
- Vente d'hydrocarbures
- Prosélytisme religieux ou politique
- Jeux de hasard
- Activités controversées auxquelles il serait déraisonnable d'associer le nom de l'Initiative ou de ses partenaires

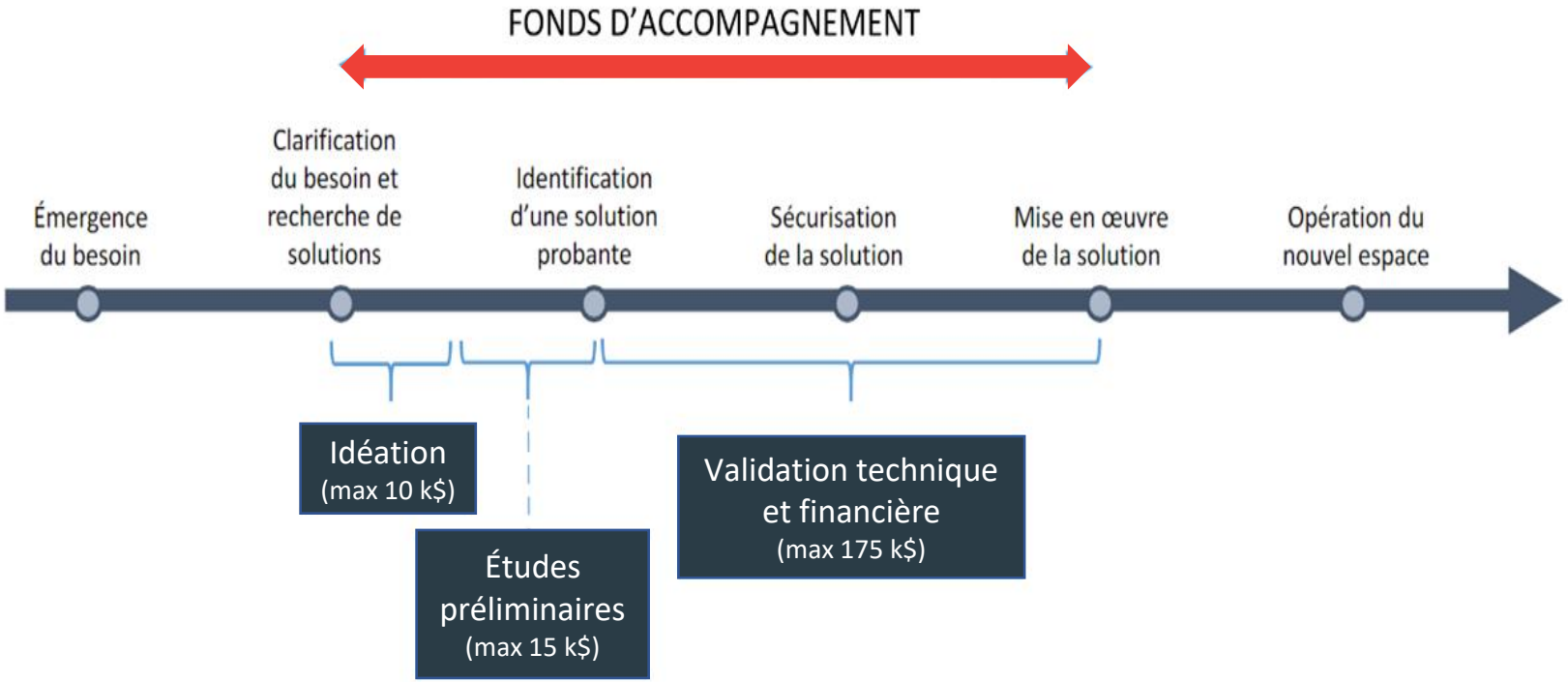
LES OUTILS FINANCIERS

Continuum d’intervention de l’Initiative



Stades de prédéveloppement

VALIDER



PRÊT À L'ACCOMPAGNEMENT

VALIDER

Dépenses admissibles

- Services d'accompagnement
- Études de viabilité/préfaisabilité
- Études fonctionnelles et techniques
- Études spécialisées
- Frais de sécurisation

Dépenses non admissibles

- Taxes remboursables
- Dépenses déjà financées par des fonds gouvernementaux
- Dépenses encourues

Modalités et caractéristiques

- Sans prise de garantie
- Remboursable en totalité (capital et intérêts cumulés) à la réalisation du projet
- Pardonnable si le projet ne se réalise pas
- Durée des investissements max 5 ans
- Mise de fonds :
  - 0% 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 3 à 5%
- Moratoire de capital et d'intérêt offert jusqu'à la réalisation du projet
- Frais d'analyse de dossier (1,5%)
- Frais de suivi annuel (0,5%)

FONDS D'ACQUISITION SOCIAL

SÉCURISER

Montant de l'investissement

- Maximum 4 M$

Dépenses admissibles

- Frais d'acquisition de l'immeuble ou du terrain

Dépenses non admissibles

- Frais afférents à l'acquisition et frais indirects (possibilité de les inclure selon la JVM)

Modalités et caractéristiques

- Versements d'intérêts mensuels et flexibles selon la capacité de payer
- Intérêts non payés capitalisés
- Solde exigible au premier déboursement du financement long terme
- Durée de l'investissement max 36 mois
- Être garanti par une hypothèque immobilière de premier rang
- Taux d'intérêt 6%
- Frais d'analyse de dossier (1,5%)
- Frais de suivi annuel (0,5%)

FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL

RÉALISER

Montant de l'investissement

- Maximum 4,5 M$

Dépenses admissibles

- Toutes dépenses liées à la réalisation du projet immobilier (acquisition, rénovation, construction) à vocation communautaire.

Modalités et caractéristiques

- Prêt de capital patient d'une durée de 15 ans
- Versement annuel d'intérêt selon les fonds générés
- 3 termes de 5 ans, avec taux d'intérêt croissant
- Intérêts courus capitalisés
- Solde exigible à la fin du terme
- Possibilité de remboursement par anticipation en totalité ou en partie sans pénalité
- Garantie hypothècaire immobilière subordonnée à une ou plusieurs hypothèque(s)
- Taux d'intérêt progressif entre 5% et 7%
- Frais d'analyse de dossier (1,5%)
- Frais annuel de suivi (0,5%)

Place de l'Initiative dans le financement à long terme des projets

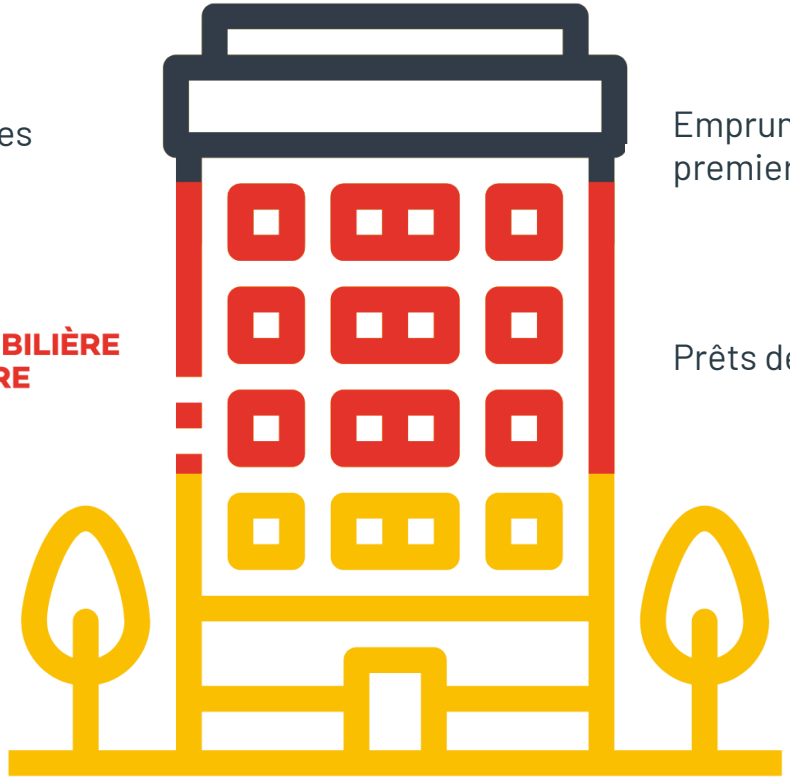
Endettement

Institutions financières

INITIATIVE IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE

Équité

Mise de fonds



Emprunts hypothécaires traditionnels de premier rang

Prêts de capital patient

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

LES AVANTAGES

Ces produits permettent de

- **Accélérer et réaliser** un projet d'acquisition de locaux à des fins communautaires
- Compléter le **montage financier** nécessaire à sa réalisation
- Soutenir la **viabilité financière** d'un projet à long terme
- Générer un **effet de levier** en réduisant le risque du projet pour permettre d'accéder aux produits financiers plus traditionnels

Ces produits ont été pensés pour

- **Réduire la pression financière** sur l'organisme communautaire
- Respecter la **capacité de payer** des organismes
- **Stabiliser** les coûts d'occupation
- **Tenir compte des défis financiers et administratifs** particuliers des OBNL
- **Concentrer les ressources** sur ce qui compte vraiment

DES ORGANISMES MIEUX LOGÉS POUR MIEUX DESSERVIR

Exemples de projets financés à l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal

Collectif 1745

PRÊT À L'ACCOMPAGNEMENT: 10 000 $ et 15 000 $

Mobilisation des partenaires

Accompagnement d'un groupe de ressources techniques (GRT)

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

Incorporation de l'OBNL : Collectif 1745

Collectif 1745

FONDS D'ACQUISITION SOCIAL: 1 020 000 $

Phase de développement : Acquisition et honoraires professionnels initiaux

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

Pour les rénovations

- 4 millions obtenus pour le volet rénovation

Montage financier de réalisation évalué à 7,6 M$

Prochaine étape : financement long terme pour l'acquisition (juillet 2026)

- Fonds d'Investissement social
- Remboursement de la balance de vente et des prêts ponts

FONDS D’INVESTISSEMENT SOCIAL: 365 000 $

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

L’ANALYSE D'UNE DEMANDE

L'OPÉRATEUR

=fiducie
du Chantier
de l'économie sociale

En collaboration avec

RISQ
RÉSEAU D'INVESTISSEMENT SOCIAL DU QUÉBEC

Depuis 2006, la Fiducie du Chantier de l'économie sociale a développé une expertise de pointe par la **création et la gestion de produits financiers innovants de capital patient** dédiés aux entreprises d'économie sociale en **favorisant la participation financière de partenaires** du secteur privé et du secteur public.

Appuyé d'une équipe d'analystes financiers spécialisée en économie sociale, le RISQ s'est doté d'une **expertise reconnue depuis 1997 tant en matière d'analyse de projets que de suivis de l'investissement** qui tient compte des particularités des organismes et coopératives.

L’équipe

Caroline Poles,
directrice de l’investissement-
Fonds spécialisés

Les analystes financiers

Lucie Beaulieu

Jean-Maxime Nadeau

Alexis Grégoire-Gendron

Francis Gravel

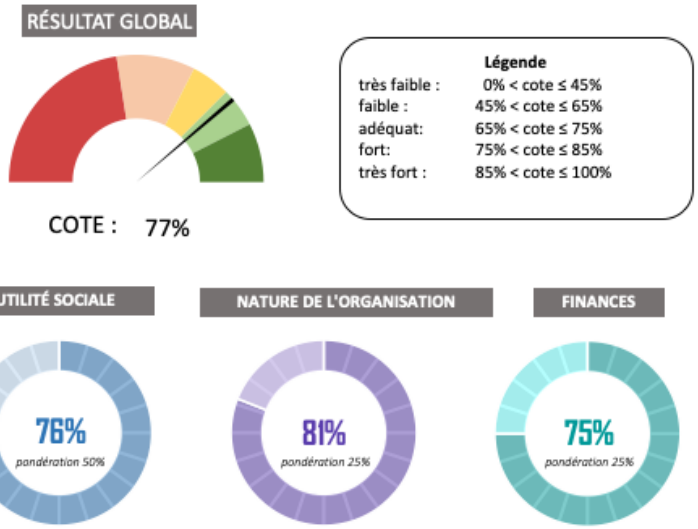
CRITÈRES D'ANALYSE

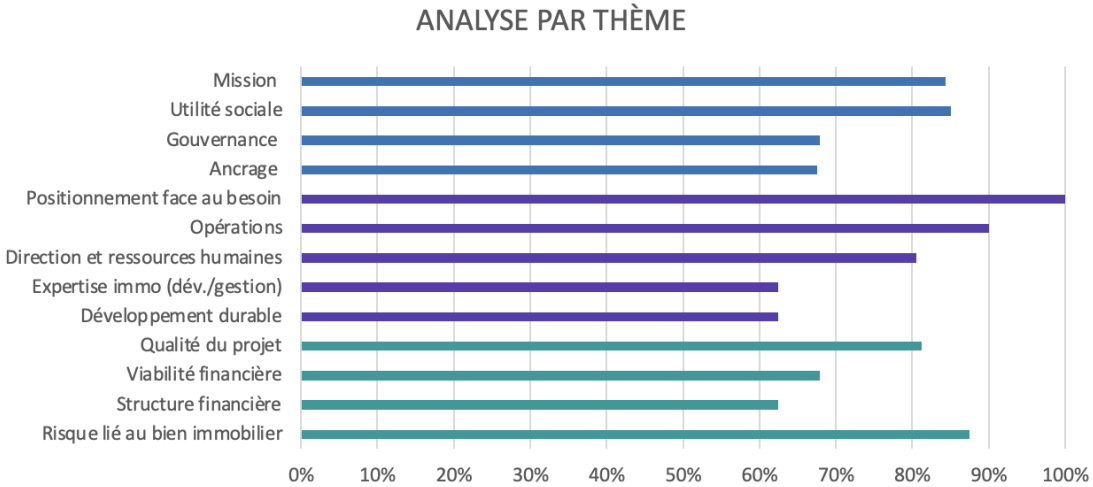
- **Utilité sociale** : démonstration du besoin, adéquation de la solution et retombées
- **Gouvernance** : vitalité associative, gestion démocratique, qualité du conseil d'administration
- **Ancrage dans le milieu** : reconnaissance, légitimité et soutien au niveau territorial et sectoriel
- **Marché/Clientèle desservie** : connaissance de la clientèle, de la demande et positionnement face aux alternatives existantes pour les biens et services offerts
- **Ressources humaines** : qualité des gestionnaires, participation à la gestion, formation, qualité des emplois, expérience et expertise interne ou externe en développement et gestion immobilière

CRITÈRES D'ANALYSE

- **Opérations** : maîtrise des volets d'activités, efficacité des processus et de la logistique
- **Qualité du projet** : qualité de l'évaluation des coûts du projet, et la faisabilité opérationnelle et des sources de financement
- **Viabilité financière** : rentabilité d'exploitation, couverture de la dette, suffisance des liquidités
- **Risque lié au bien immobilier** : qualité de l'immobilisation, endettement par rapport à la valeur de l'immeuble

GRILLE D'ANALYSE





ORGANIGRAMME

LES DIFFÉRENTES INSTANCES DE L'INITIATIVE

DIMENSION STRATÉGIQUE

Comité stratégique
- 1 siège permanent pour la TNCDC
- 1 siège permanent pour la CMTQ
- 3 sièges rotatifs (milieu communautaire, dév. immo., etc.)
- 1 siège au commandité (observateur)

Comité consultatif des commanditaires
- Tous les commanditaires détenteurs de parts (toute catégorie confondue)
- 2 sièges pour des représentants du comité stratégique (observateur)

INVESTISSEMENT ET OPÉRATIONS

CA Gestion Fiducie → Décisions d'investissement

Recommandations

Comité d'investissement indépendant
- 2 représentant(e)s du milieu du développement communautaire (2 CDC)
- 2 expert(e)s en développement immobilier commercial
- 1 expert(e)s en financement immobilier collectif
- 1 représentant(e) du Comité stratégique (observateur) (TNCDC)
- 1 représentant(e) de Gestion Fiducie en tant que commandité

OUTILS DE RÉFÉRENCE

OUTILS DE RÉFÉRENCE ET APPUI

LOCO MONTRÉAL
LOCAUX POUR LES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES ET LES OBNL

Ressources d'accompagnement

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

Chargé.e.s de projet à l'interne

Personne avec expertise en projet immobilier dédiée au projet

MERCI !

CONTACTEZ-NOUS

info@initiativeimmobiliere.ca

514 866 2355 (RISQ)

initiativeimmobiliere.ca

Suivez-nous !