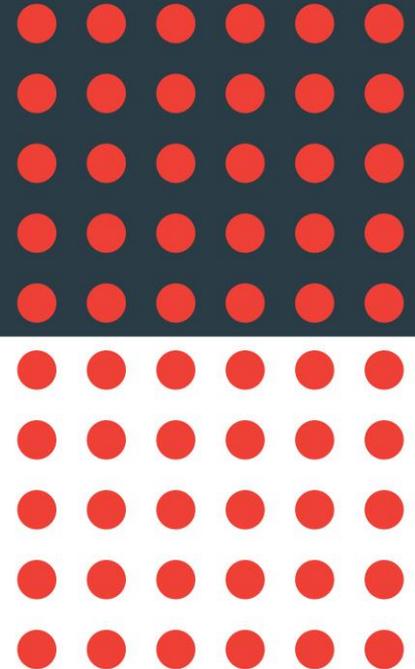




# Questions & Réponses

Sur les produits financiers de l'Initiative Immobilière  
Communautaire du Grand Montréal



## **En quelques mots, qu'est-ce que l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal ?**

L'Initiative Immobilière communautaire du Grand Montréal est un fonds d'investissement de 18,6 M\$ conçu spécifiquement pour faciliter l'accès à la propriété des organismes communautaires du Grand Montréal qui font face à des défis immobiliers, notamment la hausse des prix des loyers commerciaux et de la reprise des locaux abordables par les propriétaires.

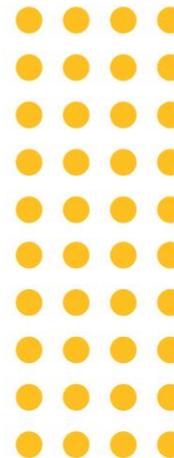
Il leur est de plus en plus difficile d'accéder à des locaux peu dispendieux, bien situés et adéquats pour y tenir leurs activités sans que le budget dédié à leur mission en subisse les conséquences.

Devenir propriétaire est l'une des solutions pertinentes pour permettre à plusieurs groupes communautaires d'accéder à des locaux adéquats en fonction des besoins de leur milieu.

## **Quels sont les outils financiers offerts par l'Initiative immobilière?**

L'initiative s'adresse aux organismes communautaires - organismes à but non lucratif, coopératives ou fiducies d'utilité sociale - situés dans le Grand Montréal, en leur offrant 3 outils financiers qui permettent de soutenir toutes les étapes d'un projet immobilier communautaire, de l'élaboration à la réalisation:

- un programme de prêt à l'accompagnement doté de 1,65 M\$, permettant aux organismes d'obtenir de l'accompagnement professionnel et de l'aide technique pour mettre sur pied leurs projets,
- le Fonds d'acquisition social doté de 5,95 M\$, 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,
- le Fonds d'investissement social doté de 11 M\$, permettant de compléter le montage financier pour l'acquisition, la rénovation ou la construction d'immeubles ou d'espaces commerciaux à des fins communautaires.



## **Quels sont les organismes admissibles ? Quels sont les critères à respecter pour l'être ?**

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 le Grand Montréal. Si la demande provient d'une entreprise collective (OBNL ou coop), le projet doit se faire collectivement avec d'autres groupes communautaires. Il faut démontrer que le projet ne peut se réaliser sans l'apport du financement de l'Initiative.

## **Est-ce que des entreprises à but lucratif peuvent bénéficier de l'initiative ?**

L'Initiative Immobilière s'adresse en premier lieu aux organismes communautaires à mission sociale qui n'ont pas d'activité marchande. Toutefois les entreprises d'économie sociale peuvent être admissibles à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'un projet regroupant un ou plusieurs organismes communautaires non marchands et/ou une ou plusieurs entreprises d'économie sociale.

## **Dans quelle mesure un organisme en démarrage est la cible ou non de ce programme? Devrait-on inclure l'espoir de ce prêt dans notre premier montage financier, ou faut-il avoir plusieurs années d'existence?**

Un projet en démarrage peut déposer une demande et est admissible. Il devra toutefois répondre aux contraintes d'admissibilité. Nous vous invitons à nous envoyer un courriel pour votre projet spécifique.

## **Est-ce que ce programme de financement peut également soutenir des investissements de rénovation et d'aménagement dans des bâtiments qui appartiennent à la ville qui sont mis à disposition d'un organisme local ?**

Ce programme s'adresse à des organismes qui souhaitent devenir propriétaires d'un bien immobilier et n'est pas un programme spécifique pour les rénovations.

L'organisme doit être propriétaire ou avoir un lien avec un bail à très long terme lui permettant d'octroyer des garanties hypothécaires à des bailleurs de fonds.



### **Est-ce que le financement peut être applicable à un OBNL d'hébergement?**

Les produits financiers ne visent pas les projets d'hébergement. Dans le cas d'un immeuble ayant une mixité entre hébergement et organismes communautaires, voici le critère d'admissibilité pertinent : Le projet doit viser à héberger principalement des coopératives ou OBNL. Un minimum de 70% de la superficie habitable de l'immeuble ou de l'espace commercial (en pi<sup>2</sup>) devra être occupé par des coopératives ou OBNL.

### **Est-ce qu'il y a obligation de mixité/partage de locaux?**

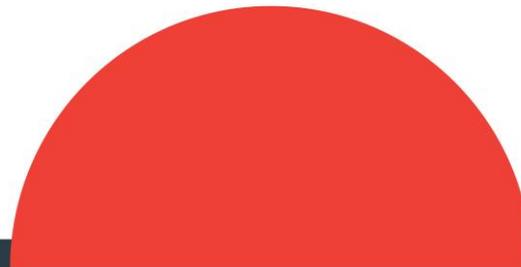
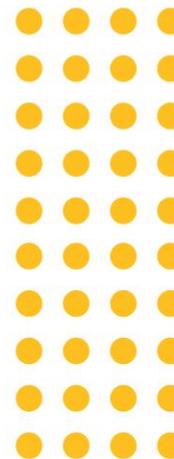
Il n'y a pas d'obligation de mixité/partage des locaux. Il s'agit d'un des différents critères d'évaluation, mais ce n'est pas une contrainte d'admissibilité.

### **Dans les critères d'admissibilité, que veut-on dire par « Démontrer que l'organisation n'a accès à aucune autre source de financement et que l'utilisation du fonds d'investissement social sera essentielle dans la poursuite du projet. » ?**

L'Initiative Immobilière agit en complémentarité avec ce qui existe comme source de financement. Si le projet peut être financé avec d'autres produits financiers disponibles, ceux-ci seront privilégiés. Autrement dit, l'Initiative vient compléter le montage financier du projet quand aucune autre option n'est possible et que ce projet ne pourrait se réaliser sans son apport.

### **Peut-on déposer une demande de financement à plus d'un outil à la fois ?**

Vous pouvez déposer une demande à plus d'un outil. Toutefois, nous vous recommandons de nous contacter pour discuter des spécificités de votre projet afin de vous guider sur le produit financier approprié.



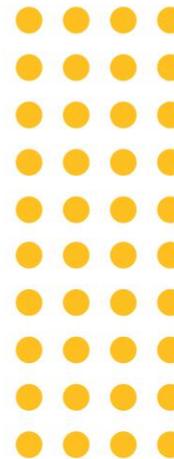
## Y a-t-il un minimum/un maximum que l'on peut emprunter ? Quelle est la durée des prêts ?

L'initiative rend disponibles **18,6 M\$** via **3 outils financiers** développés pour soutenir les projets d'acquisition immobilière communautaire, de l'élaboration à la réalisation. Chacun des outils possède ses conditions spécifiques, précisées sur le site internet [initiativeimmobiliere.ca](http://initiativeimmobiliere.ca).

- Dans le cadre du **Programme de prêt à l'accompagnement**, les organismes peuvent emprunter un montant cumulatif pouvant aller jusqu'à 200 000 \$, remboursable à la réalisation du projet. Nous avons établi que ce type de projet peut être réalisé entre 2 à 5 ans.
- S'agissant du **Fonds d'acquisition social**, le prêt peut atteindre jusqu'à 100% de la valeur marchande du bien immobilier, pour une durée maximum de 36 mois.
- Enfin, pour le **Fonds d'investissement social**, 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. Celui-ci peut tout de même être remboursé par anticipation en totalité ou en partie sans pénalité.

### Ce ne sont que des prêts? Aucune subvention?

Effectivement ce sont des prêts. Il n'y a pas de subvention. Le programme de prêt à l'accompagnement est toutefois un prêt pardonnable. Donc, si le projet ne se réalise pas, le remboursement n'est pas exigé. De plus, les modalités des 3 produits financiers tiennent compte des particularités des organisations et de leur capacité de payer.



## Quels sont les taux d'intérêt ?

L'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal offre des outils financiers sur mesure aux groupes communautaires pour leur permettre d'accéder à la propriété. L'initiative propose des taux d'intérêt avantageux par rapport aux produits financiers comparables sur le marché. La fixation des taux d'intérêt tient compte de la mission de l'organisme et de sa capacité de payer.

Présentement :

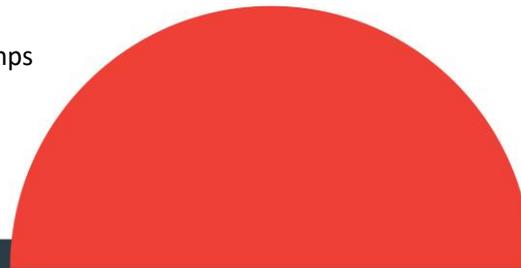
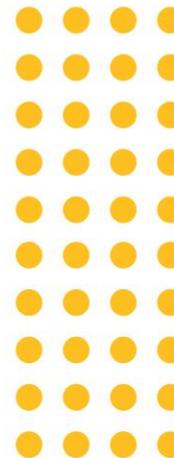
- Pour le Programme de prêt à l'accompagnement, le taux d'intérêt se situe entre 3% et 5%.
- Pour le Fonds d'acquisition social, le taux d'intérêt est entre 4% et 6%, sujet à une révision annuelle.
- Pour le Fonds d'investissement social, le taux d'intérêt annuel est basé sur un calcul de taux de rendement interne, en fonction de chaque projet et se situe entre 5 et 7 %.

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

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, la vente de l'immeuble sera toujours la dernière option retenue pour rembourser un prêt.

## Est-ce que ces espaces devront toujours rester dans le communautaire (clause prévue dans la charte), car nous voyons aujourd'hui par exemple des églises vendre leur immeuble à des intérêts privés ?

Si le promoteur du projet désire procéder à la vente de l'immeuble, cette vente devra dans un premier temps passer par un appel d'offres ciblé en faveur des organismes communautaire.



### **Est-ce qu'on a besoin d'une mise de fonds pour le fonds Acquisition social ?**

Il n'y a pas de pourcentage de mise de fonds requis. Le fonds d'acquisition pourra financer jusqu'à 100% de la valeur marchande de l'immeuble. La balance haut dessus de la valeur marchande de l'immeuble devra provenir d'autres sources de financement, notamment une mise de fonds.

### **Concernant le fonds Acquisition social, dois-je obtenir une hypothèque ordinaire pour la balance?**

Cela dépend, car le fonds d'Acquisition doit prendre une hypothèque immobilière de 1er rang sur l'immeuble. Il ne sera alors pas possible d'offrir de garantie de 1er rang à une banque. Les sources de financement qui financeront la balance (si le prix de l'immeuble est au-dessus de 100% de sa valeur marchande) devront provenir de source ne nécessitant pas de garantie de 1er rang sur l'immeuble.

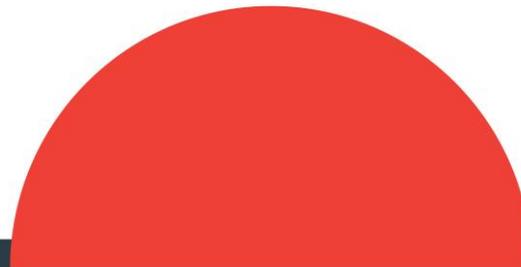
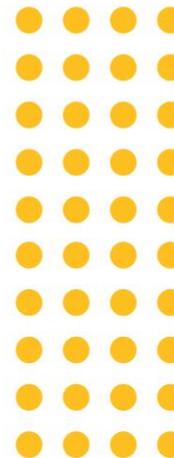
### **Combien de projets peuvent-être financés avec les sommes disponibles ?**

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 chaque projet, avec la possibilité de soutenir autant de petits que de plus grands projets. De plus, au fur et à mesure du remboursement des prêts, d'autres projets pourront être accompagnés.

### **Combien de temps est-ce que cela peut prendre avant d'avoir une réponse ?**

Les délais de financement, du dépôt des documents jusqu'au déboursement, sont d'un minimum de 30 jours. L'analyste financier débute l'analyse seulement une fois qu'il a tous les documents nécessaires en main.

Les comités d'investissement sont tenus au besoin.



Vous trouverez tous les détails sur le site web de l'Initiative Immobilière : <https://initiativeimmobiliere.ca/>

Nous vous invitons aussi à consulter le site web **LOCO Montréal** qui a été mis en place pour favoriser le maillage entre les organisations qui offrent et qui recherchent des locaux : <https://loco-mtl.net/>  
Une initiative du Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles.

