



TNCDC

TABLE NATIONALE

DES CORPORATIONS DE
DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE



POSITIONNEMENT SUR L'ENJEU DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES

Tiré du mémoire prébudgétaire de la TNCDC

30 janvier 2024



+ L'ENJEU

En plus de faire face à l'augmentation des demandes dans un contexte général d'essoufflement, les organismes communautaires sont, comme la population, victimes des aléas du marché immobilier. Le gouvernement l'a reconnu, notamment en incluant une mesure spécifique dans le *Plan d'action gouvernemental en matière d'action communautaire* visant à soutenir les infrastructures communautaires. En attendant des programmes qui répondent à leurs besoins, les organismes communautaires font face à une **hausse marquée de loyers commerciaux, conjuguée à une difficulté de maintenir les ententes avantageuses avec le milieu institutionnel** pour une pléthore de raisons. Il n'y a qu'à nommer la reprise d'immeuble du centre de services scolaires de Montréal pour comprendre les impacts de ce genre de décision sur l'accès aux organismes et la capacité même de ces derniers à remplir adéquatement leur mission dans des locaux adéquats. Dans ce contexte, les organismes communautaires tentent de développer eux-mêmes des projets immobiliers qui répondent à leurs besoins.

Devant cette situation, la TNCDC s'est engagée à mener un projet visant à soutenir le milieu communautaire pour l'accès à l'immobilier. Par le biais de consultations et de sondages, elle a pu dégager différents constats issus du milieu communautaire à l'échelle du Québec. Du nombre, plusieurs sont des enjeux majeurs dans les projets immobiliers communautaires. L'augmentation marquée des **coûts de construction** se fait aussi sentir dans les projets immobiliers communautaires, d'autant plus que **l'expertise est rare et peu disponible pour accompagner les projets** : les promotrices et promoteurs se retrouvent souvent à prendre des décisions au meilleur de leurs connaissances dans un contexte où chaque décision peut coûter très cher. Pour ajouter à la complexité, il est **quasi impossible pour les organismes communautaires de contracter une hypothèque**, puisque le financement à la mission n'est pas admissible pour ce type de dépenses. Si l'on ajoute à cela l'**absence de leviers financiers** pour les organismes communautaires, le portrait dépeint de faibles chances de mener à bien un projet immobilier dans un contexte où les organismes se trouvent devant bien peu d'autres options.

+ UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS POUR UN MAXIMUM D'IMPACT

Tel que mentionné plus haut, il y a de nombreuses difficultés pour les organismes communautaires qui souhaitent avoir accès à la propriété et ces derniers demeurent captifs du marché immobilier ou des ententes de location avec des institutions qui ont aussi besoin de locaux additionnels. Un des principaux problèmes est que les **conventions de subventions** et les cadres normatifs des programmes de soutien financier des organismes communautaires **ne permettent pas l'utilisation du financement à la mission pour assumer une dette ou emprunt hypothécaire**. Ainsi, on pousse les organismes à se maintenir dans une position de locataire, et donc plus à risque. Par ailleurs, à moins d'un don ou de très importantes levées de fonds, il est pratiquement impossible de faire l'acquisition de bâtiments ou de procéder à leur rénovation. Pourtant, être propriétaire est une façon pour les organismes de faire une économie importante qui vient appuyer la réalisation de la mission et vient les assurer d'avoir des locaux adéquats à long terme.

RECOMMANDATION 1

Revoir les cadres normatifs des programmes de financement à la mission de l'action communautaire afin de permettre l'utilisation du soutien financier pour l'acquisition ou la rénovation de bâtiments communautaires

Aussi, il est important de noter que les fonds de soutien (en termes de prêt ou d'outils de finances sociales) qui pourraient venir soutenir les projets immobiliers communautaire sont rarement accessibles aux organismes communautaires alors qu'ils sont en compétition avec un grand nombre de projets pour des sommes trop limitées par rapport aux besoins. Dans le contexte où le ministère de l'Emploi et de la



Solidarité sociale lance en janvier 2024 un sondage pour réaliser un **portrait des besoins** spécifiques des organismes communautaires, la TNCDC considère important de se fier aux résultats de ce portrait et de mettre en œuvre prochainement les solutions qui en auront émergé.

RECOMMANDATION 2

Bonifier les sommes allouées à la mesure 2.2.1 du *Plan d'action gouvernemental en matière d'action communautaire* afin de développer un programme d'accompagnement, d'accès à des locaux et d'amélioration locative pour les organismes communautaires qui répond aux besoins réels

Le réseau des CDC réitère l'importance que les **solutions apportées aux enjeux des locaux communautaires respectent les particularités territoriales et soient réfléchies dans une perspective d'équité** entre les territoires du Québec. De plus, la TNCDC désire rappeler au gouvernement que la gestion immobilière n'est pas la vocation principale des organismes communautaires. Dans ce contexte, l'**accès à l'expertise** doit être favorisé pour les organisations qui désirent aller dans cette direction, mais d'autres solutions doivent être mises en place pour celles qui ne le souhaitent pas. Ces ressources doivent absolument avoir accès à des **locaux abordables et adéquats** qui se trouvent près des populations qu'elles rejoignent.

Cela étant dit, la TNCDC travaille concrètement sur cet enjeu en s'alliant avec les partenaires de l'**Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal**. Cette dernière est un fonds d'investissement conçu spécifiquement pour les organismes communautaires afin de les aider à accéder à la propriété de locaux adéquats en fonction des besoins de leur milieu. Ayant soutenu plus d'une vingtaine d'organismes sur le territoire du Grand Montréal depuis 3 ans, l'Initiative envisage sa **mise à l'échelle panquébécoise avec une capitalisation de 60 M\$**. La TNCDC, par sa portée nationale et ses assises locales, assure un leadership dans le développement d'une solution adaptée aux organismes communautaires des quatre coins de la province. Elle est donc à même d'interpeler le gouvernement afin qu'il puisse soutenir l'élargissement de l'Initiative immobilière communautaire à l'échelle panquébécoise, par le biais de l'une des deux interventions suivantes :

RECOMMANDATION 3

Participer dans la capitalisation de l'Initiative immobilière communautaire panquébécoise à la hauteur de 15 M\$ (sur un besoin total de 60 M\$). Cette somme peut être apportée sous forme de prêt sans intérêt de rang subordonné, avec une compensation des coûts d'opération du fonds y étant attachés durant une période de 5 ans (estimés autour de 900 K\$)

RECOMMANDATION 4

Soutenir les coûts d'opération de l'Initiative immobilière durant une période initiale de 5 ans (estimés autour de 2,25 M\$)

Le soutien du gouvernement du Québec en financement mixte aura un **effet de levier structurant**. D'une part, en permettant de maintenir des modalités d'emprunt abordables et adaptées pour les organismes. D'autre part, en mobilisant jusqu'à 3 \$ d'investissements privés pour chaque dollar apporté, permettant de combler leurs exigences en matière de risque et de rendement.