

BÂTIR
SON QUARTIER



Développer le logement hors marché : des leviers pour répondre aux besoins des communautés

Développement social Laurentides
Webinaire du 2 décembre 2025



Blainville



Saint-Eustache



Mirabel



Bâtir son quartier

Développeur communautaire depuis 1976

- ✓ Accompagnement d'OBNL, de coopératives et d'offices municipaux d'habitation dans la réalisation de leurs projets immobiliers
- ✓ Équipe multidisciplinaire de 70 travailleuses et travailleurs
- ✓ Expertise reconnue en immobilier durable et en préservation-requalification d'immeubles patrimoniaux



Plus de 16 000
logements
réalisés dans 479
projets résidentiels



45 immeubles non
résidentiels ou mixtes (CPE,
centres communautaires, locaux et
bureaux d'organismes)

Bâtir son quartier gère deux outils financiers privés pour soutenir l'intervention des acteurs communautaires dans le marché immobilier



Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM)

Lancé en 1997 à l'initiative de Mme Phyllis Lambert, ce fonds de capital patient est soutenu par des investisseurs privés qui engagent leurs prêts pour une durée de 15 ans. En 2024, ses investissements totalisaient 34 M\$. Une cinquième phase de capitalisation du FIM est actuellement en cours.



Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM)

Créé en 2007 et parrainé par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, il offre des prêts à court terme pour acquérir et détenir des propriétés destinées à des projets de logements communautaires en attendant l'obtention du financement public. Depuis sa création, il a investi 69 M\$ dans 39 projets.



Gérer son quartier est un organisme apparenté créé en 1996. Son équipe compte 40 travailleurs et travailleuses.

✓ **Propriétaire**

- 6 projets de constructions neuves en cours (1 215 logements)
- 4 sites en achat-rénovation pour la préservation du parc locatif abordable (1 000 logements)

✓ **Gestion immobilière et financière et organisation communautaire pour des tiers :**

- 29 OBNL et coopératives d'habitation
- 2 000 logements



CONTEXTE

- Retour du financement fédéral ; adoption de la Stratégie nationale du logement (2018) et création de Maisons Canada (2025)
- Chute du marché du condo
- Coûts de construction et valeur des terrains à la hausse
- Introduction de la notion de logement abordable et ses multiples définitions
- Plusieurs bailleurs de fonds nécessaires pour compléter le montage financier d'un projet



CIBLE de 20 % de logements hors marché dans le parc locatif du Québec

PRINCIPALES SOURCES DE FINANCEMENT

Canada 

- Financement initial (SCHL)
- Fonds pour le logement abordable (FLA)
- APH Sélect (assurance prêt)
- Maisons Canada

Québec 

- Programme habitation abordable Québec (PHAQ)
- Programme de financement en habitation (PFH) (prêts)

 Desjardins

 **FONDS**
immobilier de solidarité FTQ

 **Fondaction**
Donner du sens à l'argent.

Fonds fiscalisés

MUNICIPALITÉS

Diverses mesures de soutien au développement

INSTITUTIONS
FINANCIÈRES

Prêts hypothécaires et capital patient

LES OUTILS À LA DISPOSITION DES MUNICIPALITÉS



Politiques



Financiers



Réglementaires

OUTILS POLITIQUES

- Plans ou politiques municipales d'habitation
- Connaissance des besoins (portraits, diagnostics)
- Concertation locale, collaboration avec les organismes communautaires et les acteurs en habitation pour stimuler le développement et saisir les opportunités
- Ressources humaines dédiées ou renforcement de l'expertise dans l'équipe municipale
- Inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables

OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

- Contribution financière municipale
- Crédit ou congé de taxe foncière
- Fonds municipal ou régional
- Réserve financière pour le logement à partir de la taxe foncière
- Réserve foncière et cession de terrains municipaux
- Acquisitions gré à gré
- Droit de préemption

Les programmes du gouvernement du Québec exigent une contribution du milieu pour financer un projet qui représente environ **15 à 20 %** des coûts de réalisation.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Plan particulier d'urbanisme (PPU)
- Règlements d'urbanisme
- Règlement sur l'amélioration de l'offre de logement social, abordable ou familial (règlement d'inclusion)
- Zonage incitatif (nouveau 2023)
 - ❗ Assouplissement des règles de zonage accordé à un promoteur immobilier en échange de la réalisation de projets d'intérêt public.
- Zonage différencié (nouveau 2024)
 - ❗ Assouplissement des normes de zonage pour des projets de logements sociaux ou abordables, sans négociation ou entente spécifique avec le promoteur.

ENJEUX et CHANGEMENTS DE PARADIGMES

- Prévisibilité du financement et demandes en entrée continue
- Coordination entre les différents programmes
- Changement d'échelle des OBNL et des coopératives d'habitation
- Notions de développeur qualifié et de portefeuille de projets

MERCI !

BÂTIR
SON QUARTIER



batirsonquartier.com



Période de questions