

FONDS  
IMMOBILIER

# Impact

---

UNE RÉPONSE INNOVANTE AU DÉFI DU LOGEMENT



20-08-2024

# INTRODUCTION

**Le Fonds Immobilier Impact (FII)** vise à atténuer les effets de la crise du logement et du réchauffement climatique par la création d'un parc immobilier locatif inclusif, équitable et durable à travers la création d'une alliance entre développeurs privés, le public, l'institutionnel et le communautaire.

**Concrètement**, le FII propose de piloter la construction de 25 000 logements avec une stratégie de détention hors-marché. L'objectif est de favoriser l'abordabilité du logement à moyen terme grâce à des partenaires engagés et une vélocité de développement rapide.

**Dans cette configuration**, le propriétaire des bâtiments n'a pas pour objectif de générer une valeur ajoutée sur l'actif immobilier lui-même. L'absence d'alignement sur la création de richesse à travers la détention de l'actif permet de maintenir et de promouvoir l'abordabilité des logements tout en maintenant les objectifs de durabilité.

## CRÉER DES COMMUNAUTÉS ÉQUITABLES

**Développer** des milieux de vie équitables, inclusifs, en respect de l'humain, des collectivités et de l'environnement

## DÉVELOPPER L'IMMOBILIER SOCIO-RESPONSABLE

**Revitaliser** nos quartiers grâce à la mixité sociale, des partenariats locaux et l'apport de nouveaux résidents

## MISER SUR LA DURABILITÉ

**Construire** selon des paramètres de développement durable en dépassant les normes environnementales de construction actuelles

# UNE STRATÉGIE AVANTAGEUSE

## FONDS IMMOBILIER IMPACT

- Un rendement modéré mais stable pour contribuer à développer un parc immobilier de 25 000 logements au Québec
- Stabilité financière grâce à la gestion centralisée des capitaux
- Rendement de 6% sur le capital mobilisé

## INSTITUTION FINANCIÈRE

- Investissement dans un projet à forte valeur sociale avec une structure de gouvernance robuste
- Bonification de l'impact social de l'institution financière
- Ratio de financement confortable (60%)

## CITOYEN

- Profite d'une accessibilité au logement bonifiée
- Bénéficie de hausses de loyers modestes
- Réduit son empreinte écologique

## GOVERNEMENT & MUNICIPAL

- Capacité à répondre efficacement à la crise du logement grâce à davantage de logements hors marché
- Renforcement de la politique sociale et du bien-être des citoyens
- Création de logements sans subventions
- Génération de retombées économiques substantielles

## DÉVELOPPEUR PRIVÉ

- Permet un déploiement rapide des projets et une grande portée géographique
- Participe à la plus grande opportunité de développement à venir au Québec
- Rémunéré 6 % sur les coûts de projet
- Investi une portion de ses honoraires dans le Fonds Immobilier Impact
- Renonce à ses bonis de performance
- Renonce aux profits liés à la plus-value terrain
- Renonce à son gain sur la valeur de l'immeuble

## DÉFI ACTUEL

Le modèle actuel de création de logements abordables au Québec dépend de subventions allant **jusqu'à 250 000 \$ par logement**. Ce modèle n'est pas soutenable en raison du volume élevé de logements nécessaires, soit environ **70 000 logements par an**.

Ceci nécessiterait une allocation annuelle de plusieurs milliards de dollars en subventions, une charge financière insoutenable pour le gouvernement.

### STATUT ACTUEL - QUÉBEC

- 860 000 logements additionnels doivent être construits d'ici 2030
- Prévission de seulement 35 500 nouvelles constructions pour 2024
- Le parc immobilier des OBNL et coopératives d'habitation actuelles souffre d'une croissance lente



# INTRODUCTION AU FONDS IMMOBILIER IMPACT

Nous contribuons à résoudre la crise du logement **sans avoir recours à des subventions importantes**

Cette stratégie propose un cadre pour guider le développement de projets locatifs durables hors marché sur l'ensemble du territoire québécois.

Elle repose sur une collaboration pluripartite entre **les développeurs privés, les institutions financières, le gouvernement provincial, les villes et les communautés.**

La création de cette alliance unique vise à faciliter l'insertion de projets dans les villes de plus de 50 000 habitants et accroître rapidement la disponibilité de logements au Québec.

## Déploiement des logements

Ville	Logements
1 Montréal	8990 unités
2 Québec	2830 unités
3 Laval	2230 unités
4 Gatineau	1460 unités
5 Longueuil	1270 unités
6 Sherbrooke	870 unités
7 Lévis	770 unités
8 Saguenay	740 unités
9 Trois-Rivières	710 unités
10 Terrebonne	610 unités
11 Saint-Jean-sur-Richelieu	500 unités
12 Brossard	460 unités
13 Repentigny	440 unités
14 Saint-Jérôme	410 unités
15 Drummondville	410 unités
16 Granby	350 unités
17 Mirabel	320 unités
18 Blainville	310 unités
19 Saint-Hyacinthe	290 unités
20 Mascouche	260 unités
21 Châteauguay	260 unités
22 Shawinigan	260 unités
23 Rimouski	250 unités
	<hr/>
	25000 unités

# GOVERNANCE

## FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE

Détient les terrains sous les bâtisses et s'assure du maintien des missions d'abordabilité, de durabilité et de réinvestissement dans la mission.

## FONDS IMMOBILIER IMPACT (FII)

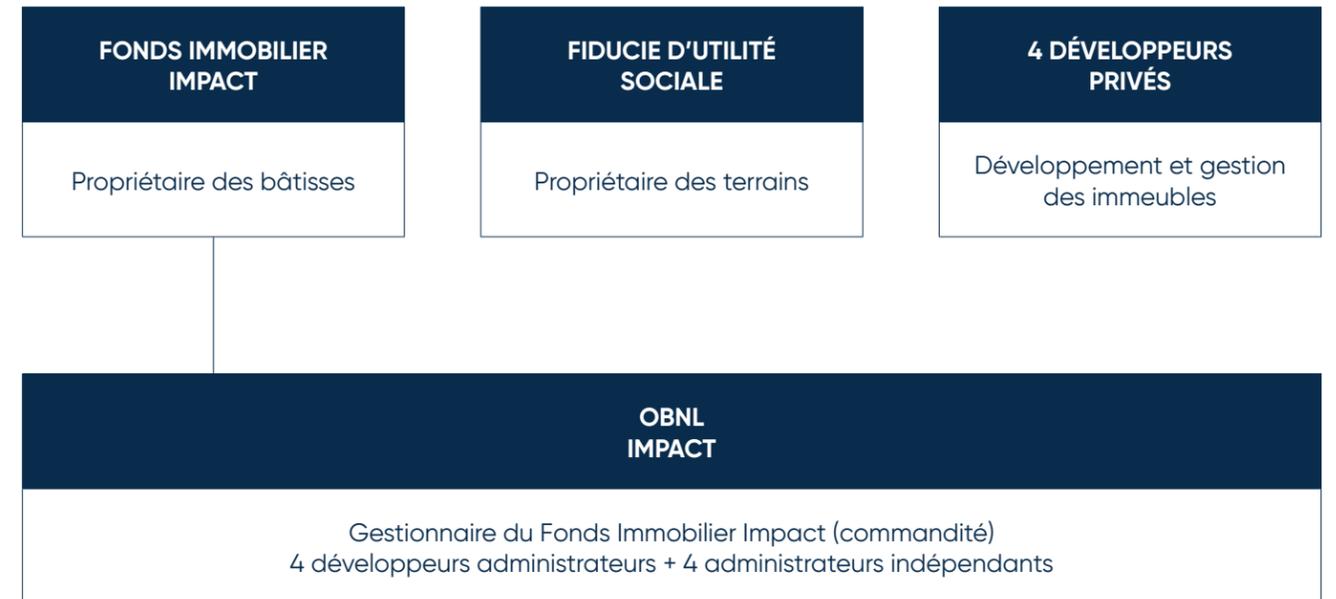
Détient les bâtisses et gère les capitaux des projets, agit comme garant pour les immeubles et prend les engagements d'abordabilité, de durabilité et de réinvestissement.

## OBNL GESTIONNAIRE DU FONDS IMMOBILIER IMPACT

Le gestionnaire du Fonds est une OBNL dédiée à la création d'abordabilité et d'impacts positifs en immobilier.

## REGROUPEMENT DE DÉVELOPPEURS PRIVÉS

Déploiement des projets, incluant le financement, la construction et l'opération du parc immobilier dans son ensemble.



# FINANCEMENT

## PARAMÈTRES SOMMAIRES

**15%** Fonds Immobilier Impact    **60%** Prêts bancaires    **25%** Prêts sans intérêt du Gouvernement

## Coût

		1 unité	25000 unités
Fonds Immobilier Impact	<b>15%</b>	56 250 \$	1 406 M\$
Financement bancaire	<b>60%</b>	225 000 \$	5 625 M\$
Prêt provincial sans intérêt	<b>25%</b>	93 750 \$	2 344 M\$
		375 000 \$	9 375 M\$

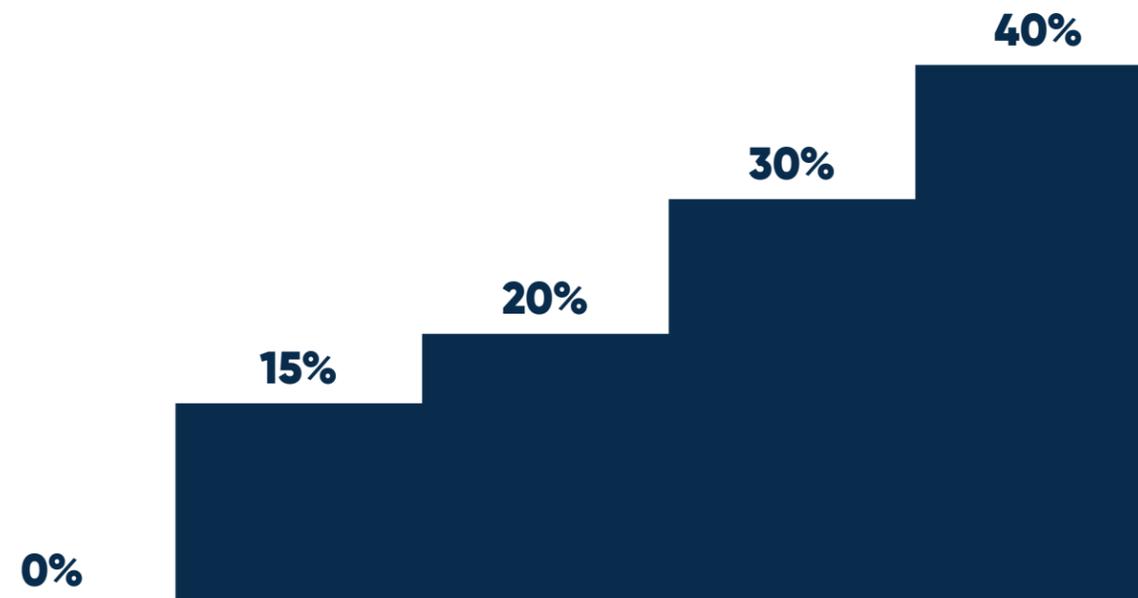
## Déploiement

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% de déploiement		0%	5%	15%	30%	50%	80%	100%
Nombre d'unités ajoutées		0 unités	1250 unités	2500 unités	3750 unités	5000 unités	7500 unités	5000 unités
Nombre d'unités total		0 unités	1250 unités	3750 unités	7500 unités	12500 unités	20000 unités	25000 unités
Fonds Immobilier Impact	15%	0 \$	70 M\$	211 M\$	422 M\$	703 M\$	1 125 M\$	1 406 M\$
Financement bancaire	60%	0 \$	281 M\$	844 M\$	1 688 M\$	2 813 M\$	4 500 M\$	5 625 M\$
Prêt provincial sans intérêt	25%	0 \$	117 M\$	352 M\$	703 M\$	1 172 M\$	1 875 M\$	2 344 M\$
		0 M\$	469 M\$	1 406 M\$	2 813 M\$	4 688 M\$	7 500 M\$	9 375 M\$

# MODÈLE DE CRÉATION D'ABORDABILITÉ

## Mesure des impacts sur les loyers après 10 ans (selon les appuis)

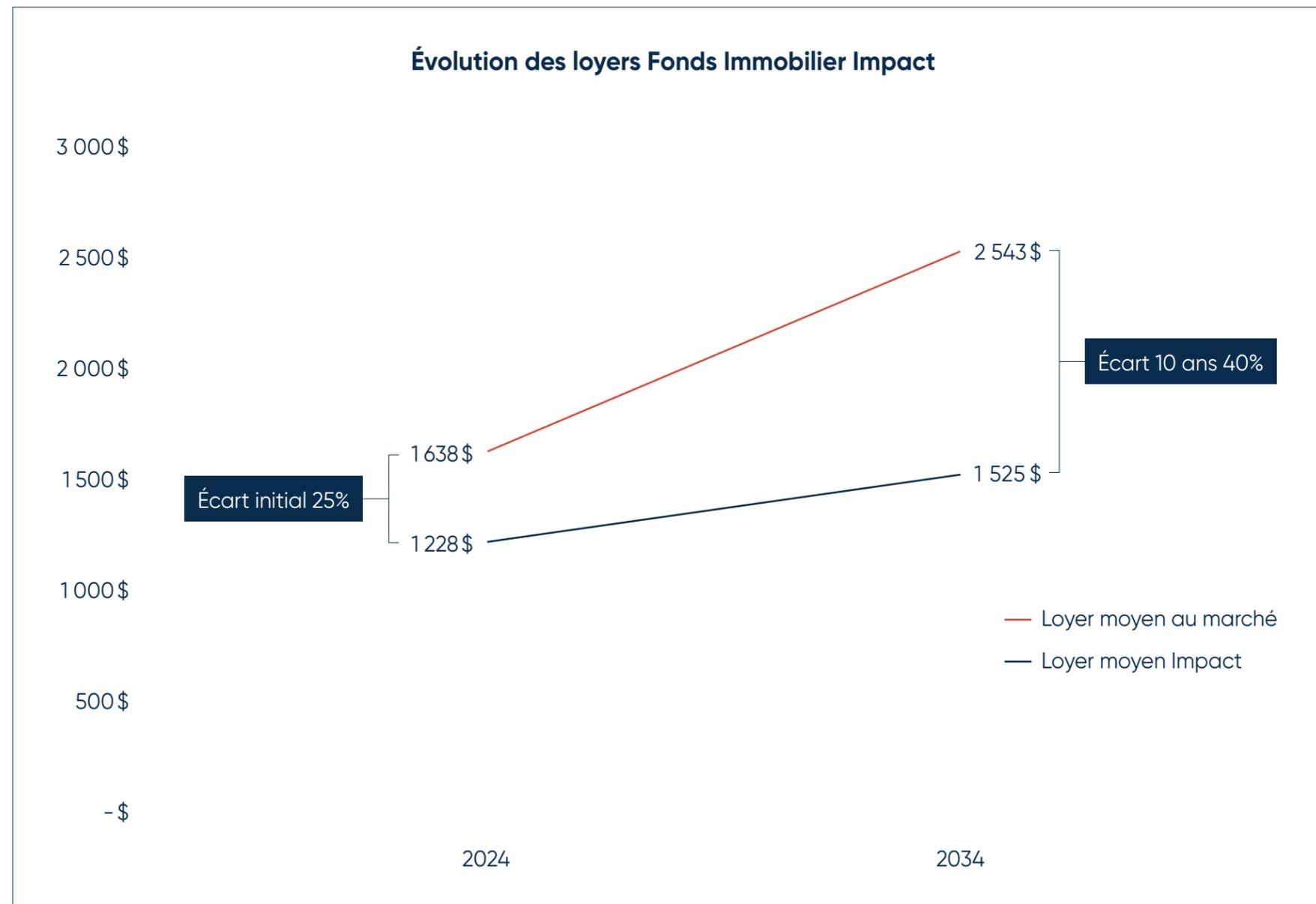
Efforts des partenaires					
Détention hors-marché de l'immeuble (OBNL)	N	○	○	○	○
Prêt sans intérêt	N	N	○	○	○
Congé de taxes 10 ans	N	N	N	○	○
Don de terrain	N	N	N	N	○
<b>Impact sur le loyer initial</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>25%</b>



Impact sur le loyer initial après 10 ans	0%	15%	20%	30%	40%
Impact sur le loyer initial	0%	0%	5%	15%	25%

# MODÈLE DE CRÉATION D'ABORDABILITÉ À TERME

L'architecture financière innovante proposée permet de poursuivre la croissance de l'abordabilité **indéfiniment...**  
Le loyer FII augmente plus lentement que son comparable au marché (**2,2% vs 4,5%**)



## DÉPLOIEMENT DU PRODUIT

**Les 25 000 logements** seront stratégiquement distribués à travers les villes de plus de cinquante mille habitants du Québec. Cette répartition proportionnelle reflète notre engagement à servir les besoins de chaque communauté, en assurant que l'impact du projet soit ressenti de manière équilibrée et bénéfique. De Montréal à Rimouski, chaque ville jouera un rôle vital dans cette vision d'habitation innovante et accessible.

**Le Fonds Immobilier Impact** ne se contente pas de construire des logements ; il vise à revitaliser des communautés entières, en créant des espaces qui répondent aux besoins et aspirations de leurs résidents.

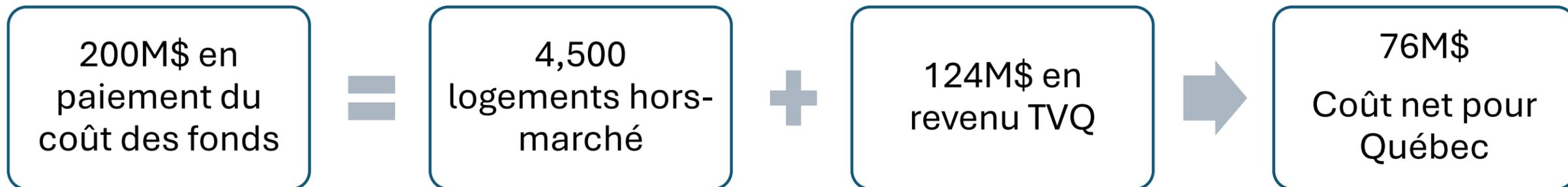
**Définir des gabarits** de projets avec des spécifications durables permettra de standardiser les approches de construction et d'assurer que chaque unité répond aux critères de durabilité et d'efficacité énergétique.

### LOGEMENT LIVRÉ

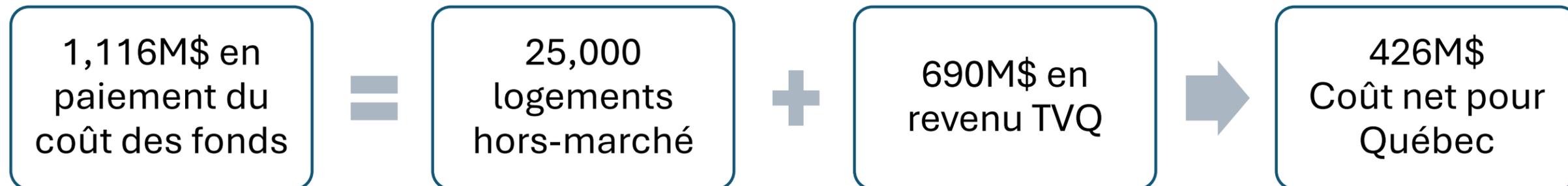
- **375 000\$** coût moyen par logement
- **15%** plus économique que le marché
- **20%** plus efficace en énergie

# COMPARAISON DE SCÉNARIOS D'INVESTISSEMENT POUR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

## Scénario 200M\$ en subvention



## Scénario 25,000 logements



# ÉCHÉANCIER

## **PHASE 1 : LANCEMENT ET STABILISATION (2025-2030)**

- Construction des premiers immeubles
- Mise en place de la gestion et stabilisation des flux financiers
- Accumulation initiale d'équité et réinvestissement dans de nouveaux projets

## **PHASE 2 : EXPANSION ET CONSOLIDATION (2030-2040)**

- Augmentation du nombre d'immeubles sous gestion hors-marché
- Mise en œuvre d'une stratégie d'expansion basée sur les retours des premières phases
- Consolidation de l'équité accumulée et élargissement du programme de construction

## **PHASE 3 : MATURITÉ ET AUTONOMIE (2040-2050)**

- Atteinte d'un point de bascule où l'équité générée finance de manière autonome la création de nouveaux logements
- Les sociétés opérant des immeubles hors-marché deviennent des acteurs majeurs du marché du logement, influençant les politiques et les pratiques de développement urbain
- Réévaluation et adaptation des objectifs en fonction des besoins communautaires et des conditions de marché

# PREMIERS PROJETS



**350 LOGEMENTS / RIVE SUD**



**300 LOGEMENTS / RÉGION DE QUÉBEC**



**450 LOGEMENTS / RIVE NORD**



**200 LOGEMENTS / RÉGION DE MONTRÉAL**

# Impact

## CONSORTIUM DE DÉVELOPPEMENT

---

Cette alliance entre quatre développeurs privés est issue des constats alarmants de la situation de l'habitation au Québec et d'une envie de faire partie de la solution. Ensemble, nous avons décidé d'avoir une réflexion innovante et de proposer au gouvernement une stratégie réaliste pour la création d'une entité pérenne hors marché. À terme, celle-ci détiendra plus de 25 000 logements hors marché et agira comme un des principaux moteur de création de logements dans la province. En contrepartie du renoncement à nos bonis de performance, à la plus-value des terrains et à l'augmentation de la valeur de nos immeubles, nous sollicitons des supports financiers et réglementaires sérieux afin de mobiliser rapidement nos équipes dans le déploiement de cette mission.





Biophilia construit des partenariats solides pour développer des projets de logements inspirés et durables qui profitent également à leurs communautés.

Nous y parvenons en combinant nos compétences en conception, développement et commercialisation avec l'expertise spécialisée de nos investisseurs et partenaires financiers, le tout dans une vision de développement ambitieuse.

**500M\$**

PROJETS EN COURS

**15+ PROJETS**

DÉVELOPPÉS PAR LES PARTENAIRES

**3 MILLIARDS \$**

MIS EN MARCHÉ PAR LES PARTENAIRES

**110 MILLIONS \$**

PARC LOCATIF GÉRÉ



**Aera Chambly**  
146 unités



**Aera Saint-Hilaire**  
143 unités



**Aera Saint-Thomas**  
46 unités



**Aera Saint-Constant**  
98 unités



**Aera Sacré-Coeur**  
64 unités



**Aera Trois-Rivières**  
190 unités



Les projets immobiliers de CLORIACITÉ Développement et QUO VADIS CAPITAL visent à offrir une expérience résidentielle exceptionnelle en valorisant la nature et l'environnement. Spécialiste dans la construction de communautés opérationnelles carboneutres se concentrant sur la gestion de l'énergie, des déchets et de l'eau en utilisant des solutions basées sur la nature, en plus de faire la promotion de la protection de la biodiversité urbaine pour construire des communautés connectées avec l'environnement.

**1200**

UNITÉS DÉVELOPPÉES DANS  
LES 4 DERNIÈRES ANNÉES

PORTEFEUILLE DE

**291M\$**

**20 ANS**

D'EXPÉRIENCE EN IMMOBILIER  
AU QUÉBEC ET AU CANADA

PRÉSENCE DANS PLUS DE

**50 MARCHÉS**



**Cloria Trois-Rivières - 120 unités**



**Cloria Saint-Romuald - 127 unités**



**Cloria Vallée du Richelieu - 115 unités**



**Cloria Terrebonne - 124 unités**



**Cloria Lévis - 300 unités**



**Cloria Chambly - 135 unités**

# MAÎTRE CARRÉ

Maître Carré se construit depuis 2009. À la base de nombreux projets multi-résidentiels et mixtes situés dans la grande région de Montréal, Maître Carré est une entreprise de développement immobilier d'expérience comptant désormais plus de 1500 unités construites ou en développement et évoluant à un rythme soutenu.

**14**

ANNÉES EN AFFAIRES

**+ 1500**

UNITÉS LIVRÉES, EN DÉVELOPPEMENT ET EN COURS DE CONSTRUCTION

**220M\$**

VALEUR DES PROJETS STABILISÉS JUSQU'À MAINTENANT

**10**

NOMBRE DE PRIX/DISTINCTIONS REÇUES POUR NOS PROJETS



**Le Brickfields, Griffintown**  
32 unités, 5 étages de bureaux et



**Le Carré de la Montagne, Griffintown**  
148 unités



**Mellem, Brossard**  
254 unités



**Mellem Grace Dart, Montréal**  
299 unités



**Mellem Manoir-des-Trembles, Gatineau**  
189 unités



**Mellem Ville-Marie, Montréal**  
216 unités



Établi à Québec depuis plus de 20 ans, Immostar se distingue par une équipe d'innovateurs passionnés, engagés à avoir un impact significatif et mesurable sur chaque projet. Leader dans le secteur immobilier, Immostar se spécialise dans l'acquisition, le développement et la gestion de propriétés commerciales, de centres commerciaux, d'espaces de bureaux, ainsi que de complexes industriels et multirésidentiels. Alliant créativité et inspiration, l'entreprise s'inspire des meilleures pratiques pour rester à l'avant-garde de l'innovation. Immostar est fière d'être un pionnier dans la région de Québec, en étant le premier promoteur à lancer des projets certifiés LEED et WELL, ainsi qu'un parc industriel carboneutre.

**+1500 UNITÉS**

RÉSIDENTIELLES LIVRÉES DEPUIS  
2016

**+380 UNITÉS**

À LIVRER D'ICI 2026

**1,47 MILLIARD**

EN TRANSACTIONS ET PROJETS  
COMPLÉTÉS

**1 MILLIARD**

D'ACTIFS IMMOBILIERS SOUS  
GESTION D'ICI LA FIN DE 2025



**Loges, Saint-Nicolas**  
539 unités (5 batiments)



**1070 Cap-Rouge**  
114 unités



**Le Huppé, Québec**  
187 unités



**MU, Québec**  
465 unités



**Lemaguire, Québec**  
42 unités & 10 000 pi2 de commercial

# PORTE-PAROLE CONSORTIUM DE DÉVELOPPEMENT & FONDS IMMOBILIER IMPACT



**DOMINIC RODIER**

PORTE-PAROLE

Dominic Rodier est le fondateur et propriétaire des sociétés Gestion Rodier, Momentum 1 et Biophilia. Animé par la vision de « créer des logements pour tous », il pilote depuis 2005 des initiatives dans le développement, la construction, et la gestion d'actifs immobiliers à travers le Québec. Sous son leadership, plus de la moitié des projets de son groupe sont aujourd'hui dédiés à soutenir les populations vulnérables. Dominic détient une maîtrise en administration des affaires et est un fier diplômé du programme Élite de l'École d'Entrepreneurship de Beauce, où il a affiné ses compétences en leadership et innovation.



**VINCENT LAINESSE**

PORTE-PAROLE

Vincent Lainesse est un leader influent dans le secteur de l'immobilier durable et un acteur clé chez Biophilia. En tant qu'associé, il est au cœur de la transformation des espaces urbains en habitats innovants et écologiques. Vincent apporte une expertise précieuse en développement immobilier et en gestion de projets, tout en mettant un accent particulier sur l'impact social des projets. Actuellement président de la Chambre de commerce et de l'industrie de Saint-Hyacinthe, il est profondément engagé dans le tissu économique local et œuvre pour le développement d'initiatives qui bénéficient à l'ensemble de la communauté.

## CONCLUSION

**Inspirée des modèles les plus performants au monde**, le Fonds Immobilier Impact représente une opportunité unique pour réinventer notre approche du logement hors-marché et durable. Chaque partenaire a un rôle crucial à jouer : le Fonds Immobilier Impact doit piloter la gestion communautaire, les développeurs privés apporter leur expertise technique, le Gouvernement du Québec et les Municipalités offrir un soutien réglementaire et financier, les Institutions Financières permettre la solidité du modèle économique.

**Pour le Gouvernement du Québec**, investir dans le Fonds Immobilier Impact est une approche visionnaire pour l'avenir du logement au Québec. Cet investissement initial permettra la construction de 25 000 logements dans les plus grandes villes, jetant les bases d'une transformation profonde.

**Notre objectif est clair** : faire en sorte que d'ici 2050, une grande proportion des logements québécois soient hors-marché, garantissant un accès au logement de qualité pour tous.

**L'implication active de chaque acteur est essentielle à la réussite de cette vision.**

**Ensemble, engageons-nous à bâtir des communautés plus résilientes et inclusives pour l'avenir.**

# CONTACTEZ-NOUS

## Dominic Rodier

---

**T** : 450-230-1904

**C** : [info@fondsimpact.com](mailto:info@fondsimpact.com)

## Vincent Lainesse

---

**T** : 450-230-3264

**C** : [info@fondsimpact.com](mailto:info@fondsimpact.com)