

13 Février 2026

L'honorable Éric Girard

Ministre des Finances

Gouvernement du Québec

Objet : SPREIIT : Une solution financière à un problème structurel non résolu depuis 50 ans

Résumé : Nous vous demandons

- 1. de soutenir publiquement SPREIIT comme mécanisme financier privilégié du Québec pour le renouvellement de l'immobilier d'utilité sociale, et*
- 2. d'inscrire 5 millions de dollars au budget 2026–2027 afin de constituer une filière québécoise de projets prêts à recevoir du capital patient.*

Monsieur le Ministre,

Depuis cinquante ans, depuis le début de la Révolution tranquille, le Québec sait qu'il porte un problème structurel : que faire de milliers de propriétés religieuses et communautaires ancrées dans presque chaque municipalité. Nous avons étudié la question. Nous l'avons décrite. Nous l'avons confiée au ministère de la Culture et des Communications. Mais nous n'avons jamais construit l'instrument financier nécessaire pour la résoudre.

Il ne s'agit pas fondamentalement d'un dossier patrimonial.

Il s'agit d'un dossier fiscal et d'infrastructures.

Considérez un exercice simple. Prenez 1 000 propriétés communautaires et religieuses à travers le Québec et tracez un rayon de 500 mètres autour de chacune. Calculez l'assiette fiscale municipale totale à l'intérieur de ces cercles. Maintenant, comparez deux scénarios sur dix ans :

- **Scénario A** : les bâtiments déclinent — fenêtres brisées, portes fermées, chauffage coupé — le désordre s'installe, la confiance de quartier diminue. L'assiette fiscale baisse-t-elle de 5 %?
- **Scénario B** : les bâtiments sont réparés, activés et réutilisés — même progressivement sur 20 ans — avec du logement, des services ou des activités communautaires à l'intérieur. L'assiette fiscale augmente-t-elle de 5 %?

Nous avons déjà vu comment les conditions urbaines peuvent faire varier les valeurs commerciales de plus de 15 % dans certains secteurs du centre-ville de Montréal en quelques années seulement. La valeur n'est pas abstraite. Elle réagit à la stabilité civique.

RELEVEN.ORG

1439 rue Sainte-Catherine O, Montréal QC H3G 1S6

Organisme de bienfaisance #753340314RR0001

Sur un horizon de 30 ans, si le renouvellement augmente à la fois la valeur des bâtiments et celle des quartiers environnants, même modestement, l'écart fiscal devient considérable. Cet écart peut justifier une participation fédérale à une émission obligataire finançant une réhabilitation systématique.

Le problème n'a jamais été la bonne volonté.
Il a toujours été la structure du capital.

À ce jour, nous ne disposons pas d'un instrument capable de reconnaître l'appréciation à long terme de ces actifs sans en extraire la valeur des communautés locales. C'est précisément ce que propose [SPREIIT](#).

SPREIIT (Fond Immobilier à Vocation Sociale ou 'Social Purpose Real Estate Impact Investing Trust') est conçu pour fournir du capital patient, à long terme, de type dette quasi-équité, à l'immobilier d'utilité sociale. Il permet au capital de participer à l'appréciation à long terme tout en maintenant les actifs au service de la communauté. Ces propriétés peuvent être comparées à de l'or ou à des œuvres d'art : une valeur réelle, exposée et utilisée — non liquidée.

Ce dossier relève prioritairement des Finances, car seul le ministère des Finances peut aligner les marchés financiers avec l'intérêt public. Le ministère de la Culture et de la Communication peut inventorier et subventionner. Il ne peut pas restructurer les marchés.

Lorsque nous avons fondé ce qui était alors la Trinity Centres Foundation, l'honorable Jacques Chagnon écrivait que si le Québec réussissait à structurer adéquatement la transition des propriétés religieuses, cette approche deviendrait un modèle exportable dans le monde. SPREIIT représente précisément cela : un modèle conçu au Québec, adapté aux marchés financiers globaux. Il s'inscrit directement dans les priorités fédérales de mobilisation du capital institutionnel. Nous entendons, de la part de plusieurs ministres et hauts fonctionnaires fédéraux, que le moment est opportun.

Nous vous demandons deux choses :

- 1. Que le Québec soutienne publiquement SPREIIT comme mécanisme financier pour le renouvellement de l'immobilier d'utilité sociale.**
- 2. Qu'une somme de 5 millions de dollars soit inscrite au budget 2026–2027 comme levier initial, non pas pour des études, mais pour constituer un pipeline concret de projets québécois prêts à être financés et une coalition d'exécution.**

Cette enveloppe servira à :

- Préparer des projets précis dans des municipalités ciblées
- Réaliser des études techniques et des analyses de faisabilité
- Arrimer les acteurs du patrimoine, du logement, du monde municipal et de l'économie sociale
- Agréger les projets en portefeuille prêt à déployer

Nous travaillerons activement avec le Chantier de l'économie sociale et les partenaires municipaux afin d'assurer l'exécution. La solution existe. Ce qui a manqué jusqu'ici, c'est l'alignement pour l'utiliser.

Le Québec est la province où cet enjeu est le plus aigu. Il devrait être en tête des provinces pour demander au gouvernement fédéral d'appuyer SPREIIT.

Bien traité, ce dossier peut devenir un geste structurant de modernisation : protection du patrimoine bâti, renforcement des bases fiscales municipales, augmentation de l'offre de logement et mise en œuvre concrète des objectifs de la Déclaration de Winnipeg. Une vision structurée et ambitieuse permettrait de consolider durablement nos actifs collectifs.

Laissé en suspens, l'histoire pourrait retenir que le Québec a laissé s'éroder son héritage civique alors qu'une solution structurelle était à portée de main.

Nous sommes prêts à agir immédiatement.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos salutations distinguées.



Graham Singh

PDG, Relèven

L'un des leaders mondiaux en reconversion de propriétés religieuses; établi au Québec depuis plus de dix ans

Julie Favreau-Lavoie

Julie Favreau-Lavoie

Directrice – Québec, Relèven

Avocate spécialisée en droit immobilier, consultant ministres, municipalités et organisations d'immobilier d'utilité sociale



Andréanne Jalbert-Laramée

Directrice adjointe – Québec, Relèven

Spécialiste en patrimoine; anciennement au Conseil du patrimoine religieux du Québec; impliquée auprès d'Héritage Montréal et d'Action Patrimoine

CERTIFICATE *of* SIGNATURE

REF. NUMBER
TJKHJ-NTDXE-MTUKZ-83NN3

DOCUMENT COMPLETED BY ALL PARTIES ON
13 FEB 2026 18:46:02
UTC

SIGNER

GRAHAM SINGH

EMAIL
GRAHAM.SINGH@RELEVEN.ORG

TIMESTAMP

SENT
13 FEB 2026 18:32:58
VIEWED
13 FEB 2026 18:33:10
SIGNED
13 FEB 2026 18:33:18

SIGNATURE



IP ADDRESS
142.182.125.98

LOCATION
MONTREAL, CANADA

RECIPIENT VERIFICATION

EMAIL VERIFIED
13 FEB 2026 18:33:10

JULIE FAVREAU-LAVOIE

EMAIL
JFAVREAU@FI3.CA

SENT
13 FEB 2026 18:32:58
VIEWED
13 FEB 2026 18:33:27
SIGNED
13 FEB 2026 18:33:38

Julie Favreau-Lavoie

IP ADDRESS
204.48.92.175

LOCATION
MONTREAL, CANADA

RECIPIENT VERIFICATION

EMAIL VERIFIED
13 FEB 2026 18:33:27



CERTIFICATE *of* SIGNATURE

REF. NUMBER
TJKHJ-NTDXE-MTUKZ-83NN3

DOCUMENT COMPLETED BY ALL PARTIES ON
13 FEB 2026 18:46:02
UTC

SIGNER

ANDREANNE JALBERT

EMAIL
ANDREANNE.JALBERT@RELEVEN.ORG

SHARED VIA
LINK

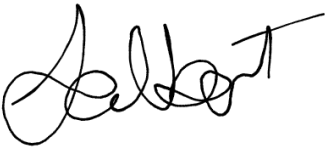
TIMESTAMP

SENT
13 FEB 2026 18:32:58

VIEWED
13 FEB 2026 18:43:01

SIGNED
13 FEB 2026 18:46:02

SIGNATURE



IP ADDRESS
184.163.61.199

LOCATION
MONTREAL, CANADA

