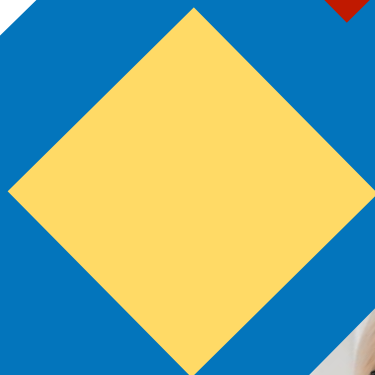
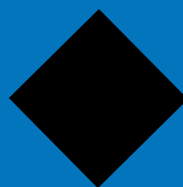




CSP



Coopérative de solidarité les PILIERS

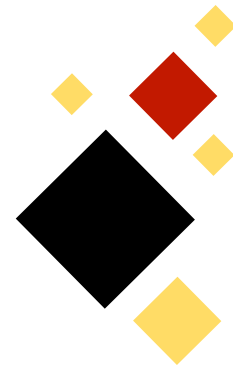


RAPPORT ANNUEL 2024-2025

Coopérative de solidarité les PILIERS

Le 2 juillet 2025

INFORMATIONS GÉNÉRALES



1. **Désignation** : Coopérative de solidarité les PILIERS
2. **Fondation** : Le 19 mars 2020
3. **Exercice financier et rapport annuel** : Ils couvrent la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025 (année 2024-2025)
4. **Domicile** : 3205, rue Dandurand, Montréal (Québec) H1Y 1V6
5. **Site WEB** : www.cooplespiliers.ca
6. **Administrateurs et dirigeants** :
 - Jean Dermine, président
 - Anne-Marie Girard, vice-présidente
 - Marie-Luce Houde-Simard, secrétaire
 - Thomas Viardot, trésorier
 - Britta Hauswirth, administratrice
 - Pascal Lavoie, administrateur
 - Nathalie Parent, administratrice

Le Conseil d'administration est composé de 7 administrateurs qui représentent nos 3 catégories de membres. Il y a 3 postes pour les membres utilisateurs (M. Dermine, M. Lavoie et Mme Parent), 2 postes pour les membres travailleurs (Mme Houde-Simard et M. Viardot) et 2 postes pour les membres de soutien (Mme Girard et Mme Hauswirth).

7. **Nombre de membres** : Au 31 mars 2025, la coopérative était composée de 74 membres (4 membres utilisateurs, 2 membres travailleurs et 68 membres de soutien).
8. **États financiers 2024-2025** : Ils sont présentés sous forme de rapport de mission de compilation. Ils ont été approuvés au Conseil d'administration de juin 2025. Ils seront envoyés aux membres avec les documents de l'Assemblée générale annuelle de septembre 2025.
9. **Date de tenue de l'assemblée générale annuelle (AGA)** : Cette assemblée a été tenue, en présentiel à Montréal, le mercredi 11 septembre 2024.
10. **Assemblée générale extraordinaire (AGE)** : Une AGE a été tenue le 11 septembre 2024 (après l'AGA) afin d'actualiser notre Règlement de régie interne en fonction des dernières orientations prises par le Conseil d'administration.
11. **Nombre de séances du Conseil d'administration** : Le Conseil a tenu 7 séances.
12. **Nombre de réunion du Comité d'architecture** : Ce comité a tenu 2 rencontres et de multiples échanges par courriel. Il a comme mandat d'aider le Conseil d'administration à prendre les meilleures décisions possibles dans son champ de compétence. Il est composé de quatre personnes: Britta Hauswirth (architecte et présidente du comité), Jean Dermine, Pascal Lavoie (urbaniste) et de Marie-France Lépine.

13. Activité d'intercoopération: Nous avons assisté, le 20 février 2025, à un 5 à 7 collectif de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ) Montréal-Laval

14. Membre : Notre coopérative est membre de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ), de la Caisse Desjardins des Versants du mont-Royal, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins et de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ).

15. Responsable de la protection des renseignements personnels : Thomas Viardot

Faits saillants de l'ANNÉE 2024-2025

(1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025)

Une montagne à gravir

L'histoire de la Coopérative de solidarité les PILIERS(CSP) peut se comparer au chemin parcouru par une personne qui désire être alpiniste. Afin de progresser et l'aider à faire face à l'imprévu, il doit réussir un long processus de formation avant de débiter son escalade qui l'aidera à atteindre le sommet.

Ce processus de formation (2017 à 2020) est le fruit du travail de nos membres fondateurs. Il a été couronné par la réception de notre diplôme de coopérative de solidarité le 19 mars 2020. Il est important de souligner que des dizaines de personnes ont contribué, à divers niveaux, à notre formation. Cependant trois personnes ont été et continuent d'être marquantes pour notre organisation. De manière chronologique, il y a Michel Gamelin du Mouvement Desjardins, Jason Prince de PME-MTL Centre-ville et Nada Elkouzi de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ) de Montréal-Laval.

Sans vouloir reprendre les détails du rapport annuel 2023-2024, nous sommes à même de constater que la vie d'alpiniste junior est parsemée de multiples défis mais aussi d'heureuses rencontres qui contribuent à notre ascension.

Bilan de l'année 2024-2025

Cette dernière a très bien débuté avec la signature d'une entente de services d'accompagnement professionnel avec un GRT (Groupe de Ressources Techniques). À cet effet, nous remercions infiniment le Groupe CDH (Groupe Conseil en Développement de l'Habitation) de croire en l'avenir de notre coopérative. Le Groupe CDH a comme mandat de nous aider dans la recherche d'un terrain pour réaliser un projet pilote et dans l'obtention de financement (prédémarrage et démarrage).

1- Volet recherche d'un terrain pour réaliser un projet pilote

La clé du succès passe par la conclusion d'une entente avec un propriétaire d'un terrain pour utiliser l'espace aérien afin d'ériger notre premier immeuble locatif sur pilotis. Un terrain permet d'ouvrir la porte à la majorité des sources de financement de démarrage auprès d'instances gouvernementales et de fondations.

Au départ, avec le soutien du Groupe CDH, nous avons concentré nos recherches et nos démarches auprès des secteurs publics et parapublics. Des secteurs qui possèdent des fondations et qui pourraient bénéficier directement de notre volet philanthropique. Plusieurs dizaines de démarches de recherche de terrains ont été effectuées (directement et indirectement) auprès d'institutions d'enseignement supérieurs (cégeps et universités) et d'institutions du domaine de la santé (hôpitaux et CHSLD).

Nous sommes aussi en communication avec trois municipalités afin d'obtenir de l'aide dans nos recherches. Une société d'état a aussi été abordée.

Nous avons fait des rencontres déterminantes auprès d'experts du secteur immobilier et coopératif qui nous ont offerts gratuitement de précieux conseils. Nous avons rencontré, fin mars à Montréal, Luc Maurice, président exécutif et fondateur du Groupe Maurice (concepteur, constructeur et gestionnaire de résidences pour personnes âgées). Au milieu du mois de mai 2025, nous sommes allés à Sherbrooke échanger avec Guillaume Brien Directeur général à la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et au GRT Entraide Habitat Estrie. Dès les premières minutes des rencontres, ces derniers nous ont demandé d'examiner nos chiffres reliés à la réalisation d'un projet immobilier mais nous n'en avons pas.

Selon ces derniers, pour être pris au sérieux par le secteur privé et dans une moindre mesure dans le secteur public, nous devons avoir une preuve de concepts chiffrée selon diverses hypothèses (nombre d'unités, nombre d'étages, configuration de l'immeuble, fourchettes de coûts par unité, application de SOL1050, etc.) et faire ressortir nos avantages majeurs (logements qui optimisent l'espace et qui sont combinables, éventail restreint de types d'unités qui diminue les coûts, formule philanthropique, mouvement de coopératives associées à la grandeur du Québec, la reproduction de projets immobiliers pour faire diminuer les frais en architecture et en ingénierie, notre ouverture pour intégrer d'autres fonctions tel une garderie, etc.).

De plus, nos nombreuses rencontres et l'ensemble de nos échanges font ressortir les différentes difficultés (contexte budgétaire actuel qui mobilise le travail des équipes, délais très longs, réserve pour besoins futurs, etc.) dans le secteur public et parapublic à trouver rapidement un terrain pour un projet pilote auprès de ces organisations.

Pour toutes ces raisons, il est préférable d'étendre nos démarches au du secteur privé pour trouver un terrain pour un projet pilote. De plus, le marché de Montréal étant très compétitif, il serait plus facile de trouver et réaliser un projet à l'extérieur de cette ville.

Lors du Conseil d'administration du début juin 2025, nous avons convenu :

- (1) d'avoir une preuve de concepts chiffrée avant de débiter toutes nouvelles démarches visant la conclusion d'une entente pour l'utilisation d'un terrain. Cette preuve sera une clé importante pour obtenir du succès dans nos recherches.
- (2) d'obtenir une soumission (estimé des coûts), selon divers scénarios, de la part du Groupe CDH afin de produire une preuve de concepts chiffrée.
- (3) d'utiliser cette soumission combinée à un résumé de nos avancements, afin de recevoir, des sommes en dons et commandites pour réaliser une preuve de concepts.
- (4) Dans l'éventualité de réponses négatives, d'entamer les démarches afin d'obtenir des prêts pour financer l'élaboration de cette preuve.

2- Volet recherche de financement pour payer les dépenses courantes et pour défrayer divers honoraires professionnels (GRT, architectes et avocats)

Le soutien indéfectible de personnes membres a permis à notre coopérative d'amasser 3 000\$ en parts privilégiées de catégorie A afin de payer nos dépenses courantes.

L'obtention de fonds de prédémarrage (en dons et commandites) est une tâche assez ardue car très peu d'organisations offrent ce type de fonds. De ce nombre, plusieurs rejettent toutes demandes en lien avec un projet immobilier même si celui-ci est à volet philanthropique.

Heureusement, l'appui de plusieurs personnes du Mouvement Desjardins envers la mission et l'innovation prônée par notre coopérative a été un point déterminant dans le soutien récolté. De manière concrète en janvier 2025, nous avons obtenu 10 000\$ du Fonds d'aide au développement du milieu de la Caisse

d'économie solidaire Desjardins (CESD). Pour leurs précieuses collaborations, nous aimerions remercier les personnes suivantes : Yannick Laviolette du Mouvement Desjardins et deux personnes de la CESD à savoir Violaine Ouellet et Julie Poulin. La très grande majorité de cette somme a été dépensée en honoraires professionnels auprès du Groupe CDH.

Conclusion

Au cours de l'année 2024-2025, nous avons officiellement débuté nos démarches pour trouver un terrain afin d'élaborer un projet pilote et obtenir du financement additionnel. Évidemment, nous aurions aimé avoir une entente avec un propriétaire sur l'usage aérien d'un terrain de stationnement pour réaliser notre premier immeuble de logements abordables à volet philanthropique. Cependant, nous allons ajouter de la documentation afin de faciliter nos recherches d'un terrain et l'obtention de financement. Concrètement, au premier semestre de l'année 2025-2026, nous ajouterons à notre dépliant promotionnel une preuve de concepts chiffrée, un graphique qui explique notre volet philanthropique (SOL 1050) et la lettre d'appui de Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ).

Pour terminer, notre coopérative peut compter sur une équipe d'administrateurs qui est dotée d'une résilience très élevée. Malgré les délais et les embûches, nous sommes déterminés à atteindre notre but même si, pour ce faire, nous devons emprunter d'autres sentiers pour atteindre le plus haut sommet.

En 2025-2026, nous prioriserons les points suivants :

- ◆ Trouver un terrain pour construire un projet pilote de logements abordables à volet philanthropique.
- ◆ Obtenir du financement pour atteindre l'objectif précédent. Les sommes amassées serviront à rémunérer les services professionnels de notre GRT (preuve de concepts, etc.), de nos architectes et de nos avocats (protection de nos actifs et la rédaction d'un contrat de coopératives associées).
- ◆ Procéder, avec notre GRT, au montage financier et à la production d'autres documents reliés à un projet immobilier pilote lorsqu'un terrain sera trouvé ou en voie de l'être.

Dans un contexte de crise du logement à la grandeur du Québec, nous sommes certains que notre mouvement, en devenant, de coopératives associées à la CSP pourra ajouter sa contribution pour améliorer la situation.

Ensemble et avec votre aide, nous poursuivons notre ascension.

Remerciements : Notre coopérative n'aurait pu se développer sans ses membres fondateurs, sans ses administrateurs et dirigeants, sans ses membres de comités, sans ses nombreux membres, sans ses partenaires et sans les nombreuses personnes rencontrées au fil des ans. Nous tenons à les remercier pour leurs précieuses contributions.