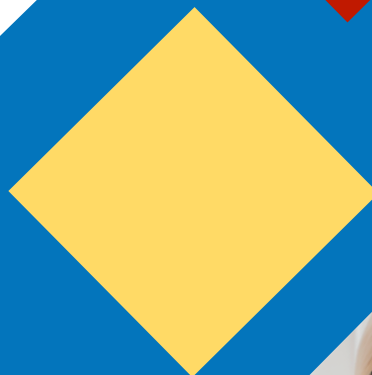
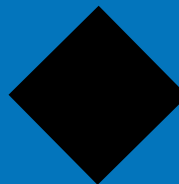




C S P
I I I

Coopérative de solidarité les PILIERS

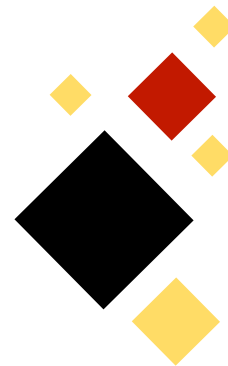


RAPPORT ANNUEL 2020-2021

Coopérative de solidarité les PILIERS

Le 7 juillet 2021

INFORMATIONS GÉNÉRALES



1. **Désignation** : Coopérative de solidarité les PILIERS
2. **Fondation** : Le 19 mars 2020
3. **Exercice financier et rapport annuel** : Il couvre la période du 1er avril 2020 au 31 mars 2021 (année 2020-2021)
4. **Domicile 2020-2021** : 3205, rue Dandurand, Montréal (Québec) H1Y 1V6
5. **Domicile 2021-2022** : 407-4293, rue Jean-Talon Ouest, Montréal (Québec) H4P 0B2
6. **Site WEB** : www.cooplespiliers.ca
7. **Administrateurs et dirigeants** :
 - Jean Dermine, président
 - André Bérard, vice-président
 - Marie-Luce Houde-Simard, secrétaire
 - Hélène Joubert, trésorière
 - Nathalie Parent, administratrice
 - Thomas Viardot, administrateur

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. Bérard, M. Dermine et Mme Parent), 2 postes pour les membres travailleurs (Mme Houde-Simard et M. Viardot) et 2 postes pour les membres de soutien (Mme Joubert et un poste vacant).

8. **Nombre de membres** : Au 31 mars 2021, la coopérative était composée de 43 membres (4 membres utilisateurs, 2 membres travailleurs et 37 membres de soutien). Les membres fondateurs comprenaient 8 personnes dont les 6 administrateurs et deux membres de soutien (Linda Syvrais et Jocelyne Lachapelle).
9. **États financiers 2020-2021** : Ils sont présentés à l'Annexe 1 sous forme d'avis au lecteur.
10. **Date de tenue de l'assemblée générale annuelle** : Cette assemblée dite assemblée générale d'organisation (AGO) a été tenue, en présentiel, le 31 août 2020.
11. **Nombre de réunion du Conseil d'administration** : Depuis l'AGO, le Conseil a tenu 7 réunions. De manière générale, ces rencontres mensuelles sont le 1^{er} mercredi du mois (avec relâche au mois d'août).
12. **Membre** : Notre coopérative est membre de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ).

A. PROLOGUE

Depuis 2015, Monsieur Dermine planifie la conception et la création d'une coopérative de solidarité. Au départ, il est important de savoir que la Coopérative de solidarité les PILIERS; ou l'acronyme PILIERS signifie: Partenariats Intégrés pour le Logement, l'Instruction, l'Emploi, la Revitalisation et la Santé; devait être présente dans plusieurs secteurs d'activités afin d'en accroître la productivité collective et de redonner aux suivants.

Cependant, afin de favoriser un démarrage sur des bases solides, notre coopérative a décidé de se concentrer dans le logement, un secteur porteur où les besoins sont grands. Nous avons convenu de nous spécialiser dans des immeubles de micrologements innovants, principalement sur piliers, et surplombant un stationnement au niveau du sol. Nos innovations sont au niveau architectural (concept PRATIC) et par notre volet philanthropique (concept SOL1050). Nous vous invitons à lire notre fiche promotionnelle à l'Annexe 2 pour obtenir plus de détails sur nos innovations et sur notre Coopérative.

En fonction de son développement, notre coopérative pourra offrir, dans un horizon de 5 à 10 ans, des services dans d'autres secteurs de son acronyme. Elle conservera une philosophie fondamentalement philanthropique, qu'on pourrait résumer par l'acronyme ROC5 à savoir: Redonner 5% des revenus à des Organismes de Charité.

Il est vrai que 5 ans de gestation peuvent sembler long, il faut cependant comprendre que M. Dermine a pris, à la fin de 2016, sa retraite de l'Université de Montréal. À partir du printemps 2017 jusqu'au printemps 2019, des démarches plus soutenues ont été entreprises par M. Dermine et Mme Joubert pour faire avancer notre projet. Lors de cette période, notre concept de Coopérative de solidarité les PILIERS (CSP) a évolué pour passer de la version CSP 1.0 à la version CSP 3.0. Pour ce faire, nous avons rencontré et/ou discuté avec plusieurs organisations qui œuvrent directement ou indirectement dans l'immobilier, qui œuvrent directement ou indirectement auprès de fondations et qui œuvrent dans le domaine coopératif.

Voici la liste des organisations :

- ◆ Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (élus et direction)
- ◆ Caisse d'économie solidaire de Desjardins
- ◆ Caisse des Versants du mont Royal de Desjardins
- ◆ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
- ◆ Collège Jean-de-Brébeuf
- ◆ Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ) de Montréal-Laval
- ◆ Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), tout en conservant le nom de Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) comme autre nom utilisé au Registraire des entreprises
- ◆ Fondation du Dr Julien
- ◆ Fondation de l'Institut Universitaire de Gériatrie de Montréal
- ◆ Fonds immobilier de solidarité FTQ
- ◆ PME MTL Centre-Ville
- ◆ ROMEL (Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement)
- ◆ Université de Montréal

Nous avons aussi rencontré M. Claude Béland ancien président de Desjardins.

La majorité des intervenants du domaine immobilier, nous ont mentionné les 3 étapes pour réussir un projet pilote. Dans un premier temps, il fallait obtenir l'usage d'un terrain pour construire notre immeuble de micrologements, par la suite on devait s'occuper du volet financement et finalement de créer notre coopérative. Malgré, toutes ces démarches nous n'avons pu obtenir l'usage d'un terrain.

Nous avons donc convenu de passer d'un concept personnel à un concept professionnel en débutant au printemps 2019 le recrutement des 6 autres membres fondateurs de la Coopérative de solidarité les PILIERS.

Fort de ces nouvelles ressources, nous avons retenu, en septembre 2019, les services de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ) pour nous assister dans la création de notre coopérative. De plus, les membres fondateurs ont suivi en novembre 2019 une formation coopérative donnée par la CDRQ.

La pandémie de COVID-19 a généré plusieurs impacts négatifs lors de son apparition au milieu du mois de mars 2020. Cependant, pour nous, il y est important de souligner un point très positif, notre création le 19 mars 2020.

B. Faits saillants de l'ANNÉE 2020-2021 (1 avril 2020 au 31 mars 2021)

1. Démarrage de nos activités

La COVID-19 a retardé le début de nos activités formelles.

Nous avons tenu le 31 août 2020, en présentiel, notre Assemblée générale d'organisation pour adopter nos règlements et formulaires, choisir un vérificateur comptable, élire nos administrateurs, etc. Dans la même soirée, nous avons tenu notre premier conseil d'administration pour élire nos dirigeants. À la suite de ces rencontres, nous avons complété notre déclaration initiale au Registre des entreprises du Québec.

Nous avons convenu de tenir une réunion mensuelle de notre Conseil d'administration.

Nous avons ouvert notre compte bancaire, obtenu du crédit, réalisé certaines étapes au niveau des technologies de l'information (nom de domaine, courriel, espace numérique de travail partagé et archives de la CSP, etc.) Nous avons mis sur pieds des fichiers comptables, le registre des membres, l'écriture de procès-verbaux, un tableau des tâches et de leur suivi, etc. Nous avons aussi planifié pour le 1^{er} avril 2021, le début de notre assurance administrateurs et dirigeants ainsi que notre assurance de responsabilité civile.

Nous nous sommes dotés d'un kit de recrutement (fiche promotionnelle, document sur le fonctionnement d'une coopérative de solidarité et condensé de notre plan d'affaires) afin d'augmenter notre nombre de membres et par le fait même, notre capitalisation. À la fin mars 2021, nous avons mis en ligne notre site WEB.

2. Formations

En sus de la formation coopérative reçue de la CDRQ en novembre 2019, cette dernière nous a donné, en octobre 2020, une formation sur le Rôles et responsabilité des administrateurs et des dirigeants.

3. Rencontres exploratoires et contacts

Nous avons tenu plusieurs rencontres exploratoires et contacté plusieurs organisations pour faire avancer notre projet :

- ◆ Rencontre avec PME MTL Centre-Ville et UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant)
- ◆ Rencontre avec PME MTL Centre-Ville et la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement)
- ◆ Rencontre avec PME MTL Centre-Ville et Arpent Services-conseils en urbanisme et en aménagement du territoire
- ◆ Rencontre avec PME MTL Centre-Ville et le Service d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
- ◆ Contacts avec Industries Bonneville
- ◆ Contacts avec le Collège Notre-Dame
- ◆ Contacts avec Devmont (promoteur immobilier)
- ◆ Contacts avec Marie-Claude Lortie anciennement de La Presse pour nous aider à trouver un parrain

Un point porteur d'espoir de ces rencontres est que la SCHL finance, depuis 2019, la majeure partie de la construction d'immeubles de micrologements. Cependant, mêmes si ces organisations reconnaissent le potentiel énorme et innovant de notre concept, elles ne peuvent nous aider que si nous obtenons l'usage aérien d'un stationnement ou un visuel de notre concept architectural. Il importe de remédier à cette situation avec l'embauche d'une firme d'architectes pour nous fournir des esquisses d'un immeuble de micrologements (intérieur et extérieur). Nous serons alors en mesure d'avoir un outil de marketing (incluant SOL1050) qui nous aidera à vendre notre concept de micrologements PRATIC et ultimement de dénicher un terrain pour une construction.

Il faut aussi travailler avec une firme d'avocats afin d'avoir une ébauche d'un système de coopératives (franchises ou licences ou associées, etc.) afin de créer notre mouvement.

4. Nous capitaliser et obtenir des fonds de démarrage

À l'automne 2020, nous avons débuté des discussions formelles (impliquant la production de plusieurs documents dont un plan d'affaires) auprès de PME MTL Centre-ville et avec la Caisse Desjardins des Versants du mont-Royal. Pour la première phase de financement, il a été convenu que notre coopérative (principalement par le recrutement de membres de soutien) et les deux institutions précédentes injectaient chacune 5000\$ afin de nous doter d'un fonds de démarrage de 15 000\$.

Notre stratégie a porté fruits et une première réponse positive de PME MTL Centre-Ville est tombée en mars 2021. La somme globale de 15 000\$ a été complètement versée en mai 2021 (au début de notre année financière 2021-2022).

Nous devons donc amasser des sommes d'argent significatives pour poursuivre nos objectifs.

5. Nos prochaines actions (en 2021-2022)

Nous avons pu embaucher, en juin 2021, nos deux firmes (architectes et avocats). Ces dernières ont jusqu'au 30 septembre 2021 pour réaliser leurs mandats.

C. Conclusion

L'année 2020-2021 de notre coopérative a permis plusieurs réalisations porteuses d'avenir :

- ◆ Nous créer
- ◆ Nous structurer
- ◆ Nous orienter
- ◆ Nous développer (recrutement de membres)
- ◆ Nous financer (première phase de financement)

Forts de ces réalisations, nous mettrons, avec nos partenaires, nos énergies en 2021-2022 pour dénicher :

- ◆ Un premier projet pilote
- ◆ Du financement additionnel
- ◆ Un parrain afin de nous aider dans notre développement

Remerciements : Notre coopérative n'aurait pu voir le jour et se développer sans ses membres fondateurs, sans ses administrateurs et dirigeants, sans ses nouveaux membres et sans ses divers partenaires. Nous tenons donc à les remercier pour leurs contributions qui, ensemble, forment un tout indissociable. Un tout qui fera de nos rêves une réalité.