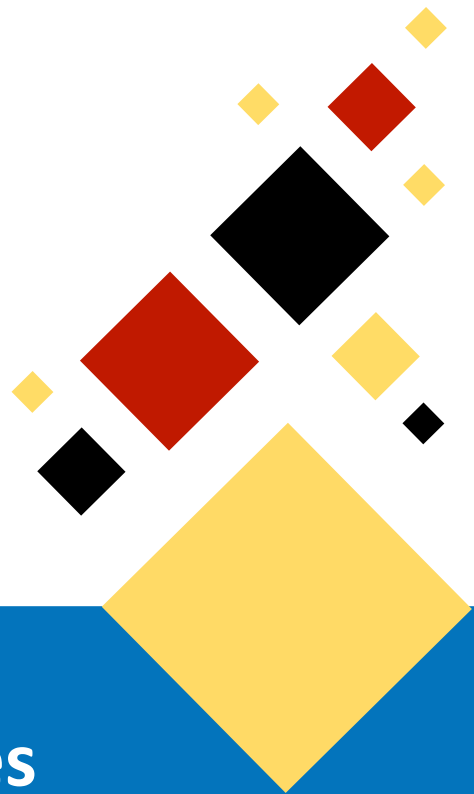




Condensé du plan d'affaires

Coopérative de solidarité les PILIERS
3205, rue Dandurand, Montréal, QC, H1Y 1V6

Document 3 : un complément à la fiche promotionnelle

Montréal, le 16 mars 2021

« Avant l'aide des gouvernements,
il y avait l'entraide des gens. »

APERÇU

Dénomination sociale / Nom commercial

Coopérative de solidarité les PILIERS

Type d'entreprise

Coopérative de solidarité (but non lucratif)

Secteur d'activité

Services-conseils en immobilier

Date de création

19 mars 2020

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)

1175359729

Coordonnées de l'entreprise

3205, rue Dandurand, Montréal, QC, H1Y 1V6

Téléphone: (514) 895-7380

Année financière

1^{er} avril au 31 mars

Site web

www.cooplespiliers.ca

Adresse de courriel

administrateurs@cooplespiliers.ca

Membres fondateurs

André Bérard

Jean Dermine

Marie-Luce Houde-Simard

Hélène Joubert

Jocelyne Lachapelle

Nathalie Parent

Linda Syvrais

Thomas Viardot

Conseil d'administration 2020-2021

Jean Dermine, président

André Bérard, vice-président

Hélène Joubert, trésorière

Marie-Luce Houde-Simard, secrétaire

Nathalie Parent, administratrice

Thomas Viardot, administrateur

1. DESCRIPTION ET OPPORTUNITÉS

1.1. Une coopérative axée sur l'innovation

La Coopérative de solidarité les PILIERS a une vocation de services-conseils et d'innovations afin de favoriser la construction d'immeubles de micrologements modulaires sur piliers sur divers stationnements appartenant à des institutions d'enseignement, de santé, des organismes de charité, etc.

Notre vision s'appuie sur deux innovations, l'une en architecture et l'autre en philanthropie. Notre concept d'aménagement des micrologements modulaires sur piliers s'appelle « PRATIC » (P pour polyvalents, R pour responsables, A pour abordables, T pour toutes les clientèles, I pour identiques, C pour combinables). Nous croyons en une solution gagnant-gagnant entre notre coopérative et entre l'institution propriétaire du stationnement. Pour ce faire, nous proposons un concept philanthropique innovant qui s'appelle « SOL1050 ». Pour l'usage aérien du sol de l'institution propriétaire du terrain, une compensation de 10% des loyers sera versée, et ce, pour la durée de l'hypothèque. Cette dernière remboursée, la compensation sera haussée à 50% des loyers, d'où l'acronyme « SOL1050 ».

Nous savons que chaque institution doit pouvoir répondre à ses besoins spécifiques. À cet effet, chaque immeuble sera une franchise sociale coopérative de la Coopérative de solidarité les PILIERS. Cette dernière ne possédera aucun logement, mais recevra une compensation financière de chaque franchisé pour maintenir ses opérations et rembourser ses dépenses en recherche et développement.

1.2. Nos services

Les services conseils et d'innovations de la Coopérative de solidarité les PILIERS que nous souhaitons mettre sur pied vise à promouvoir deux concepts qui, ensemble, forment un tout innovant et unique avec un potentiel énorme de développement social et économique à Côte-des-Neiges (5 terrains potentiels, détenues par d'organisations de ce quartier, ont été identifiés) ou ailleurs en province.

- Au niveau de l'habitation : Notre concept de micrologements modulaires sur piliers appelé « PRATIC » devrait pouvoir plaire à une très vaste clientèle. Plusieurs personnes et familles choisiront notre concept pour l'attrait d'habiter dans une construction abordable, neuve, ergonomique, écologique et bien localisée. La combinaison de deux micrologements permettra de loger un maximum de quatre personnes. En raison de la petite taille des unités (environ 400 pieds carrés ou 37 mètres carrés), nous croyons que la durée d'occupation moyenne devrait être d'environ cinq ans. Cette durée pourrait être plus longue pour le 30% d'unités qui seront louées à 80% du coût du marché. Notre concept pourra donc aider, au fil du temps, un nombre élevé de personnes.
- Au niveau philanthropique : Notre concept « SOL1050 » favorise la création de partenariats avec diverses institutions et diverses communautés. Il favorise aussi une meilleure équité intergénérationnelle.

Dans un contexte où les ressources financières et le nombre de terrains sont limités, nous croyons que de pouvoir loger adéquatement un nombre plus élevé de personnes au pied carré et de rendre disponibles de nouveaux terrains pour la construction résidentielle sont des avantages majeurs de nos concepts innovants.

1.3. Contexte

Au Québec, nous vivons une pénurie de logements (sociaux, abordables et non subventionnés). Il faut laisser de la place à l'innovation afin de faire face aux contraintes financières et d'augmenter l'offre de logements.

Dans un autre ordre d'idées, nous constatons qu'au fil du temps, par l'entraide, les dons et l'aide des gouvernements, notre société s'est dotée de terrains et d'immeubles à vocation sociale (écoles, hôpitaux, logements, musées, etc.), caritative et communautaire. Cependant, plusieurs ont été cédés au secteur privé. Pour freiner ce transfert, il faut accroître la productivité de notre patrimoine collectif.

Selon nous, notre coopérative peut faire une pierre deux coups tout en aidant des clientèles vulnérables. Premièrement, une partie de la solution à la pénurie de logements à Montréal ou ailleurs au Québec passe par des micrologements modulaires construits sous le concept « PRATIC ». Deuxièmement, la préservation de notre patrimoine collectif est tributaire de notre volet philanthropique « SOL1050 » qui favorisera une meilleure équité intergénérationnelle. La combinaison de ces deux concepts ne peut avoir que des retombées positives pour les parties impliquées. Cependant, nous devons augmenter notre capitalisation pour financer notre recherche et développement de nos deux concepts.

1.4. Des applications pratiques

Voici quelques exemples de retombées positives des micrologements:

- 1- Libérer des appartements pour des familles en fournissant une alternative aux personnes seules ou aux couples qui partagent à plusieurs des logements de trois chambres et plus.
- 2- Compenser, pour les personnes seules, la diminution de maisons de chambres.
- 3- Libérer des appartements occupés par des couples de préretraités et de retraités dont les enfants ont quitté le nid familial. Des couples qui souhaitent avoir un pied à terre dans un centre urbain, tout en ayant une résidence principale en banlieue ou en région.
- 4- Loger, à moindre coût, des personnes, des couples ou des familles. Les sommes épargnées pourraient être disponibles pour d'autres besoins de base (nourriture, habillement, etc.).
- 5- Accroître l'épargne des jeunes adultes et ainsi favoriser l'accès à la propriété.
- 6- Loger un plus grand nombre d'étudiants québécois ou étrangers qui souhaitent habiter près de leur lieu de formation.
- 7- Favoriser le recrutement de personnel en fournissant un pied-à-terre ou un logement dans un grand centre urbain. Ce type d'habitation pourrait donc favoriser un accès à la propriété en banlieue sans les contraintes de la congestion routière.
- 8- Aider des familles séparées ou divorcées qui ont une garde partagée de leurs enfants. En effet, ces familles pourraient conserver leurs lieux de résidence (logement ou propriété) où les enfants habiteraient en permanence. Cependant, chaque parent habiterait en alternance dans le micrologement. Cette solution pourrait être optimale tant au niveau économique qu'au niveau du bien-être des enfants.

2. MARCHÉ, CONCURRENCE ET PLAN DE DÉVELOPPEMENT

2.1. Marché de départ

Notre premier quartier ciblé est celui de Côte-des-Neiges : il y a environ 63 990 personnes qui sont locataires et dont la taille du ménage se situe entre 1 et 4 personnes. De ce nombre, il y environ 14 040 personnes qui vivent seules, 11 450 en couple sans enfant et 38 500 qui sont colocataires ou dans des familles avec un ou deux parents. De ce groupe, 26 045 personnes consacrent 30% ou plus de leurs revenus pour se loger. Un nombre d'environ 4 540 logements loués nécessite des réparations majeures. Il existe très peu de logements de moins de vingt ans. Au niveau de la pyramide d'âges, 19,6% de la population est âgée de 20 à 29 ans et 18,2% est âgée de 60 ans et plus. À ces chiffres, on pourrait ajouter près de 100 000 personnes (étudiants post-secondaires ou employés) qui se dirigent vers ce quartier chaque semaine. De plus, plusieurs dizaines de milliers de personnes habitent, travaillent ou étudient dans un rayon de 5 km de Côte-des-Neiges (Parc-Extension, le Mile-Ex, Outremont, Petite-Patrie et Villieray) qui pourraient être intéressés par la formule des micrologements.

On peut en conclure qu'il existe un bassin très important de personnes qui pourraient habiter un micrologement sur piliers (non subventionné ou abordable ou social) de la Coopérative de solidarité les PILIERS. Elles pourraient le faire pour diminuer leurs dépenses reliées à l'habitation et/ou avoir un logement en bon état et/ou avoir un logement neuf et/ou pour économiser pour l'achat d'une propriété. Elles pourraient aussi le faire pour se rapprocher de leurs lieux de travail (universités, hôpitaux, etc.) ou d'études (universités et CÉGEP) ou des services, comme résidence principale ou comme pied à terre.

2.2. Concurrence pour le volet micrologements

Les promoteurs ont rencontré, au fil des ans, des organisations bien au fait du marché du logement, des coopératives d'habitations, du logement social et des coopératives de solidarité.

- Premièrement, il ressort de ces rencontres qu'il n'existe pas au Québec de promoteurs qui utilisent le concept de micrologements au niveau de la construction neuve d'unités d'habitations standardisées (un ou deux modèles de logements). De plus, nous poussons plus loin ce type de logements pour bâtir des micrologements modulaires sur piliers de type « PRATIC ».
- Deuxièmement, il n'existe pas dans la province un volet philanthropique du type « SOL1050 ». Ce volet découle de l'utilisation d'un terrain d'un organisme sans but lucratif pour construire un immeuble à logement. Les locataires financent à même leurs loyers l'utilisation du terrain.
- Troisièmement, la combinaison des deux points précédents fait en sorte que nous assisterons à l'émergence d'un nouveau paradigme en habitation coopérative et en philanthropie qui redonne pour toujours des sommes à un ou des organismes sans but lucratif.

2.3. Positionnement pour le volet micrologements

L'apport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), combiné au soutien provincial et à l'appui de la Ville de Montréal sont importants pour réaliser un ou des projets à Côte-des-Neiges de micrologements modulaires sur piliers. Ces apports permettront d'offrir des loyers à prix compétitifs incluant 30% d'unités à coût abordables (80% du prix du marché). Aussi 10% des unités devront être adaptés pour des personnes handicapées. De plus un projet de micrologements modulaire sur piliers aura :

- Par sa superficie comparée à d'autres unités neuves d'habitation, un coût de construction compétitif aidé par un mode de construction modulaire et par une plus grande densification.
- Un coût d'exploitation inférieur, car la vie dans une coopérative oblige ses membres à participer à la gestion et à l'entretien de l'immeuble.
- Aucun profit à verser à un gestionnaire externe.

En bref, les loyers seront plus abordables dans une coopérative composée de micrologements modulaires sur piliers.

2.4. Plan de développement

Nous désirons pouvoir bénéficier en 2021 du programme de financement initial de la SCHL. Ce dernier accorde des contributions et/ou des prêts pour aider à planifier les coûts de construction d'ensemble de logements abordables ou la rénovation d'un projet de logement abordable existant. Une somme de 500 000\$ peut être obtenue de la SCHL en financement initial (contribution maximale de 150 000\$ et prêt maximal de 350 000\$). En revanche, les avances de la SCHL seront traitées lorsque les factures auront été fournies, les activités auront été exécutées et les documents justificatifs auront été reçus. Dans l'optique où notre coopérative passe cette première étape et qu'elle obtient l'usage aérien d'un terrain de stationnement pour construire un immeuble de micrologements modulaires sur piliers, elle pourra faire financer jusqu'à 100% de son projet par la SCHL, et ce, à un taux d'intérêt des plus avantageux. Nous désirons rappeler, notre premier contact, en octobre 2020, avec la SCHL. Ce dernier a été très positif et montre un réel intérêt pour notre concept.

Dans l'optique de convaincre la SCHL, il serait impératif de montrer que nous sommes proactifs en développant notre concept afin de le faire passer de la théorie à la pratique. Nous devons donc pouvoir produire des plans et estimés préliminaires de notre concept architectural ainsi qu'une élaboration préliminaire du concept de franchise. Pour se faire, nous devons capitaliser notre coopérative. De manière concrète, nous avons élaboré un kit de recrutement pour nos membres utilisateurs (200\$), travailleurs (50\$) et de soutien. Il existe cinq catégories de membres de soutien qui peuvent être des individus ou des organisations: Individuel (50 \$), Société ou personne morale ayant une mission sociale (100 \$), Bronze (1 000 \$), Argent (10 000 \$) et Or (25 000 \$). À court terme, nous allons orienter nos actions sur le recrutement de membres de soutien dans l'optique d'amasser 125 000\$ qui nous aidera à capitaliser notre coopérative et à démontrer à nos partenaires financiers (PME MTL, CVMR, SCHL, etc.) que notre organisation bénéficie d'un vaste soutien. En sus et s'il le désire un membre pourra se procurer des parts privilégiées de catégorie « A ». Notre coopérative (mère) ne possédera aucun logement, mais recevra une compensation financière de chaque franchisé (1% du coût du projet) pour rembourser ses dépenses en recherche et développement et maintenir ses opérations et son expansion.

3. EXPLOITATION, GOUVERNANCE & PARTENAIRES

3.1. Notre équipe

Pour passer de la théorie à la pratique, la Coopérative de solidarité les PILIERS a l'avantage de pouvoir compter sur une équipe de huit bénévoles, dont six siègent au Conseil d'administration (voir aperçu en p. 1). Plusieurs personnes possèdent des formations et de l'expérience dans les domaines suivants :

- | | |
|--|--|
| 1. administration | 5. gestion (budgétaire, événementielle et ressources humaines) |
| 2. architecture | 6. loisirs |
| 3. communication | 7. perfectionnement |
| 4. coopération (secteur habitation et secteur financier) | 8. planification |
| | 9. technologies de l'information. |

Notre expertise est vaste et touche plusieurs volets du fonctionnement d'une coopérative. Notre groupe est composé de cinq femmes et trois hommes, dont cinq retraités. Il est diversifié, compétent, expérimenté et déterminé.

3.2. Gouvernance

Notre coopérative est composée de trois catégories de membres. Les membres utilisateurs (représentent les locataires potentiels), les membres travailleurs et les membres de soutien. Ils sont tous représentés au niveau du conseil d'administration (conseil): il y a 3 administrateurs qui représentent les utilisateurs, 2 qui représentent les travailleurs et 2 qui représentent les membres de soutien. Comme notre coopérative débute ses activités, les actions et les priorités seront effectuées par les membres du conseil. Notre conseil planifie des rencontres mensuelles (sauf en juillet et août) afin de faire le suivi de l'avancement des dossiers. Chaque administrateur est responsable d'un ou de plusieurs dossiers en fonction des obligations légales et décisions du conseil.

3.3. Partenaires

Depuis 2018, nous avons eu des échanges avec la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, qui a reconnu le potentiel de notre concept novateur. Nous avons aussi rencontré plusieurs organisations pour vérifier la solidité de notre concept : Caisse d'économie solidaire de Desjardins , Caisse Desjardins des Versants du mont Royal, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (Institut universitaire de gériatrie de Montréal), Collège Jean-de-Brébeuf, Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ), Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), Fondation du Dr Julien, Fondation de l'Institut universitaire de gériatrie de Montréal (échanges téléphoniques), Fonds immobilier de solidarité FTQ, PME MTL, ROMEL (Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement) et la SCHL.

Ces rencontres nous ont permis de conclure que notre concept novateur n'existe pas au Québec. Il suscite un réel intérêt afin d'augmenter l'offre et la qualité de logements abordables. Cependant, en 2018, aucun projet de micrologements n'avait été financé par la SCHL. Cette contrainte a été levée en 2019, à Victoria, par la construction du Sawyer Block. Les fondations rencontrées reconnaissent aussi les avantages philanthropiques du concept « SOL1050 ».

À ce jour, nous avons obtenu des contributions conditionnelles de la Caisse des Versants du mont-Royal et de PME MTL. La condition à remplir est de pouvoir équilibrer au fil du temps les montants fournis par chacune de ces deux organisations (un montant maximum de 25 000\$ par organisation). Par l'entremise de PME MTL, une première rencontre a eu lieu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette réunion a fait ressortir un vif intérêt pour notre concept novateur, cependant la SCHL souhaite aussi que notre coopérative puisse aussi contribuer au montage financier. Nous avons donc besoin de l'effet de levier que pourrait nous procurer l'appui de membres de soutien, individus et organisations, pour des sommes remboursables allant de 50\$ à 25 000\$.

4. CONCLUSION

Nous avons une recette gagnante qui sera en mesure d'obtenir du soutien financier de diverses sources. Notre premier projet à Côte-des-Neiges, devrait créer une centaine de micrologements modulaires sur piliers.

De manière générale, la Coopérative de solidarité les PILIERS cherche à apporter sa contribution afin de créer une société meilleure et plus solidaire. Par son concept de micrologements modulaires sur piliers de type « PRATIC », elle aidera à pallier la pénurie de logements abordables. Par l'application son concept philanthropique « SOL1050 », elle veut aussi aider à financer et préserver notre patrimoine collectif, et ce de génération en génération.

Notre potentiel de réussite est très élevé, car la solution globale que nous proposons possède, comme vous avez pu le constater, un large éventail de points positifs qui pourront séduire une vaste clientèle et plusieurs organisations à vocations sociétales détentrices de terrains de stationnement. De plus, le contexte actuel favorise les initiatives et implications solidaires ce qui favorisera le développement de notre coopérative. La Coopérative de solidarité les PILIERS et ses franchises auront donc, au fil du temps, des impacts économique, philanthropique, physique, psychologique, solidaire, etc. de plus en plus grands. Ultimement, le mouvement des Coopératives de solidarité les PILIERS pourra rayonner dans plusieurs, voire toutes, les régions du Québec.