

Le financement d'une innovation sociale

Le financement du premier cohabitat du Québec
perspectives de développement d'autres projets
sous l'angle du financement

La caisse d'économie solidaire

- ▶ Institution financière spécialisée:
 - au niveau des épargnes dans la finance socialement responsable;
 - au niveau du crédit dans l'économie sociale et solidaire.
- ▶ Une équipe de près de cent personnes réparties en trois centres de services.
- ▶ Associée souvent dans son histoire à l'innovation de toutes sortes
 - les premières coopératives d'habitation;
 - les organismes en solidarité internationale;
 - le cirque du Soleil;
 - le développement durable et
 - le premier cohabitat du Québec.

L'accompagnement de la phase initiale

- ▶ Le premier projet de cohabitat a pris plusieurs années à se développer;
- ▶ La caisse a soutenu financièrement une tournée des initiatives qui semblaient pertinentes dès le début;
- ▶ Nous avons également répondu aux différentes demandes du groupe d'origine;
- ▶ Participé à plusieurs assemblées publiques d'information
 - ce qui était, croyons-nous, rassurant pour les futurs membres dans un contexte d'innovation sociale.

L'acquisition du terrain et des frais initiaux de développement

- ▶ Cinq années après les premières démarches, cohabitat vise à acquérir un terrain;
- ▶ La caisse finance la proportion que lui permet de financer ses normes d'octroi
 - et fait assumer les intérêts temporairement par le fonds de soutien en attente de la phase suivante (18 mois)
- ▶ Elle introduit un nouveau partenaire pour l'autre portion de financement (Filaction);
- ▶ Toutefois, ce sera plutôt une entreprise liée à un des fondateurs qui fera ce financement complémentaire.

Le financement du projet global

- ▶ Le financement global permet de construire 42 unités de logements
 - au sein d'un projet intégrant d'importantes composantes collectives;
 - de taille différentes, visant du coup une grande variété de types de ménages;
 - près de 30 ménages acceptent alors de signer une promesse d'achat et sont préautorisés à la caisse;
 - ces membres acceptent de constituer une mise de fonds correspondant à 15 % de coût de réalisation;
 - c'est Filaction qui complète le financement de la caisse et des membres pour un montant presque égal à la contribution des membres;
- ▶ plusieurs scénarios de financement ont été étudiés, notamment en intégrant le recours à la SCHL mais celui qui a été retenu nous semblait le plus adéquat et surtout le plus conforme aux visées des fondatrices et des fondateurs.

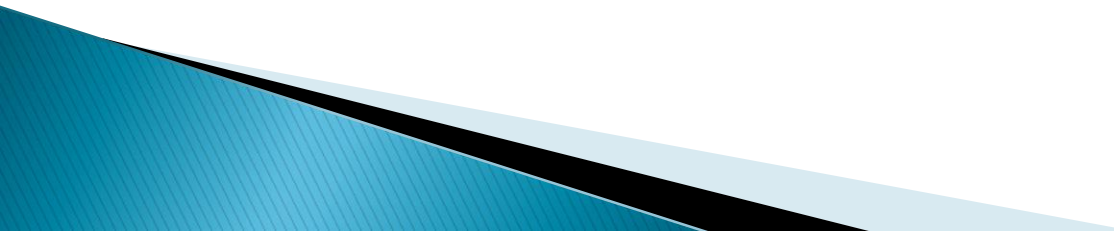
La réalisation des travaux

- ▶ La mise de fonds des membres doit être encaissée et dépensée avant tout déboursé de la caisse;
- ▶ L'avancement des travaux doit être confirmée par un expert en coûts;
- ▶ Les membres participent activement au suivi de chantier;
- ▶ Les avances sur le financement sont en proportion de l'avancement des travaux;
- ▶ Le notaire intervient sur chaque avances pour s'assurer de la qualité du rang de la caisse et des intérêts de la coopérative;

Le financement des individus/cohabitants

- ▶ La caisse a également développé une offre particulière pour les membres de cohabitat
- ▶ Cette offre donne lieu à quelques caractéristiques spécifiques:
 - assumption de certains frais professionnels;
 - paiement d'une prime de courtage à cohabitat;
 - paiement d'une bonification aux membres en lien avec l'accréditation LEED des immeubles;
 - désignation d'une conseillère affectée spécifiquement à ce projet pour la phase d'autorisation des financements et de leur décaissement.
- ▶ Depuis, Desjardins a développé une offre globale du même type;
- ▶ 32 des 42 cohabitants ont choisi notre caisse

Ce qu'on peut retenir

- ▶ Nous avons accepté de dialoguer, de construire ensemble une approche de financement cohérente avec le côté innovant du projet;
 - ▶ Notre apport financier s'est avéré important (près de 70 % du coût de réalisation);
 - ▶ Les membres d'un tel projet doivent investir du temps et de l'argent, ces deux éléments étant déterminants dans la démonstration du sérieux du projet;
 - ▶ La relation tout au cours du processus doit nécessairement être ouverte, franche et surtout partenariale;
- 

Les formules alternatives en devenir

- ▶ L'expérience de cohabitat est observée par plusieurs organisations du secteur de l'habitation, particulièrement par le secteur coopératif;
- ▶ Elle donne lieu à une remise en question de l'exclusivité du modèle locatif dans un contexte où l'accès à la propriété devient un enjeu reconnu par le mouvement;
- ▶ Nous sommes donc associés à des réflexions sur des formules alternatives visant à concilier deux éléments:
 - l'abordabilité au départ et son maintien au fil des ans.
- ▶ Les formules ne sont donc pas arrêtées et doivent, selon nous, aller plus loin que la stricte dimension financière, inclure des préoccupations sur des formes de « vivre ensemble », nous ramener à un développement de logement communautaire qu'incarne bien cohabitat.