

Fin des conventions : des outils pour une transition gagnante

André Fortin

conseiller, Caisse d'économie solidaire Desjardins

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

#untoitundroit





La caisse d'économie solidaire Desjardins et le financement des OSBL dans un contexte de fin des conventions.

Montréal, avril 2016



Desjardins
Caisse d'économie solidaire

Implication de la caisse en financement

- Au départ, peu de prêteurs s'intéressent au logement communautaire, notamment en raison du caractère novateur du modèle mais également en lien avec la faiblesse des garanties publiques;
- Nous acceptons de prendre le risque en raison de notre orientation sociale;
- Nous parvenons ainsi à développer une offre de services « nationale » concertée avec différentes parties prenantes (acétate suivante);
- Nous intervenons quelquefois en reprise de prêts consentis par d'autres prêteurs dans des situations de défauts par les emprunteurs;
- Notre action en financement est nettement plus concentrée sur les coopératives.

Implication de la caisse en services

De concert avec des fédérations régionales de coopératives, nous développons, en 1997, un programme d'avantages financiers spécifique;

- ❖ ce programme repose sur une mutualisation des épargnes conférant à chaque coopérative les avantages normalement conférés à des emprunteurs plus importants en terme de volume.

Nous développons plus tard un programme similaire avec le réseau des OSBL;
Nous sommes l'institution financière de dix groupes de ressources techniques du Québec;

Nous sommes également l'institution financière retenue par l'office municipal d'habitation Kativik pour le financement du Plan Nord en habitation;

Nous participons à la formation des membres des coopératives par le biais d'ateliers aux différentes assemblées de fédérations et de la confédération et plus récemment des regroupements.

La part du logement dans le portefeuille de la caisse

Le financement du logement communautaire et public constitue la majeure partie des activités de financement de la caisse;

- ❖ Une partie importante des ressources humaines et financières y sont donc affectées.

Sur un portefeuille de prêts aux entreprises de 494 M \$ (2014)

- ❖ 292 M \$ sont consentis à des coopératives et des OSBL.

40 ans plus tard, le taux de perte et de réclamation est presque nul.

Enjeux: la fin des conventions

La caisse collabore avec le mouvement communautaire en habitation sur la question de la fin des conventions;

- ❖ en s'associant à des recherches et à de la formation auprès des membres;
- ❖ en établissant des modalités financières adaptées selon quatre scénarios distincts (voir acétates suivantes);
- ❖ surtout, en réalisation depuis deux années plus de cent financements en lien avec cet enjeu.

Cette fin des conventions a des impacts importants:

- ❖ fin de l'assurance hypothécaire;
- ❖ fin du soutien public à la gestion des ensembles conventionnés;
- ❖ besoins en financement permettant de rénover les ensembles.

Notre équipe est mobilisée sur cette question, apte à répondre rapidement aux demandes.

Pour toutes les options de financement

Une solution respectant la capacité de payer;

Un traitement rapide des demandes

- ❖ découlant de l'expertise acquise au fil des ans.

Des taux d'intérêts avantageux;

- ❖ gratuité des frais d'analyse et de suivi annuel;
- ❖ le maintien de l'aide aux ménages jusqu'à la fin de la convention;
- ❖ une contribution financière sous forme de subvention couvrant en grande partie:
 - le bilan de santé immobilier ou
 - un bilan écoénergétique.

L'inclusion des honoraires professionnels (GRT et autres) dans les coûts admissibles;

une option multiprojets.

Une première option: agir à la fin de la convention

Au fil des ans, le nombre de projets dont la convention prend fin augmente rapidement.

Plusieurs de ces projets se sont tournés vers nous:

- ❖ en raison de notre présence soutenue au sein des différentes assemblées des fédérations et regroupements;
- ❖ en lien avec nos programmes regroupés d'épargne et d'opérations.

Ces financements respectent la capacité de payer des organismes puisque le service de la dette est généralement moindre qu'auparavant;

Dans quelques cas, cet écart a permis de maintenir une forme d'aide aux ménages;

Ces financements se font avec ou sans assurance hypothécaire selon le meilleur scénario pour le membre;

Ces financements prévoient une clause multiprojets.

Une seconde option: agir en second rang

Cette option est utile principalement pour deux motifs:

- ❖ elle a pour effet d'accélérer le remboursement de capital;
- ❖ elle respecte le terme du premier rang (SCHL ou autre).

On se place donc derrière le premier rang

- ❖ avec un taux d'intérêt faible;
- ❖ avec des modalités de remboursement fonction de la situation de chacun des projets
- ❖ on peut donc mettre en place des moratoires de remboursement fonction de l'analyse.

L'aide aux ménages est donc maintenue et l'impact sur les loyers faible ou nul selon le cas.

Une troisième option: un refinancement global avec un prêt unique

De plus en plus les organismes optent pour cette option

- ❖ particulièrement en raison de sa simplicité administrative;
- ❖ ainsi que son grand potentiel de financement découlant de la capacité d'emprunt et de remboursement.

Ces financements se font avec ou sans assurance hypothécaire selon le meilleur scénario pour le membre;

Ces financements prévoient une clause multiprojets.

Une quatrième option: un refinancement global avec un prêt fractionné

C'est l'expérience acquise au fil des trois dernières années qui a permis de développer cette quatrième option;

Pour l'essentiel elle comporte toutes les caractéristiques que la précédente;

Deux avantages s'ajoutent par le fractionnement du prêt:

- ❖ réduction de l'exposition à une variation subite du taux d'intérêt;
- ❖ remboursement plus rapide du capital si une ou des portions du prêt sont amorties plus rapidement;

Ces scénarios d'amortissement et de fractionnement se font selon la situation de l'organisme.



Contactez-nous !

Ensemble nous développons l'économie sociale et solidaire partout au Québec.

www.caissesolidaire.coop



Desjardins

Caisse d'économie solidaire