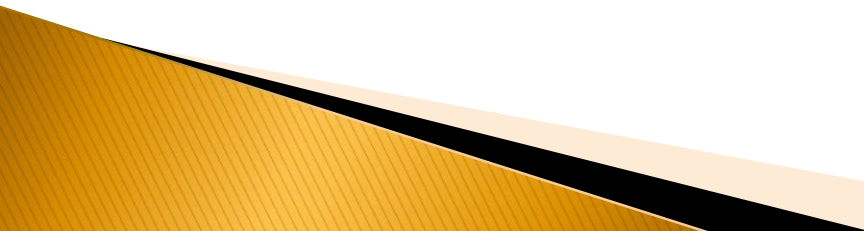


# Trucs et astuces pour le refinancement d'un immeuble... et faire du développement

**CAISSE.**  
**☐ D'ÉCONOMIE.**  
**SOLIDAIRE.**

# La gouvernance, un point très important pour votre prêteur.

- ▶ Un bon conseil d'administration demeure notre meilleure garantie;
    - Après tout, on prête aux gens à qui on accorde notre confiance.
  - ▶ Même si on fait affaires avec des ressources externes, c'est la coopérative qui emprunte, c'est elle qui est responsable;
  - ▶ Dans certaines situations, nous allons exiger un soutien à la gouvernance;
    - Souvent une aide à la gestion avec une perspective de reprise en main.
  - ▶ Dans la majorité des cas, elle nous semble vraiment adéquate.
- 

# Le soutien externe, un appui important pour la coopérative.

- ▶ Souvent, les projets sont soutenus par des ressources externes pour trois motifs;
  - Connaissance du vocabulaire des institutions financières;
  - Connaissance des exigences en termes de documentation;
    - Et des différentes étapes de réalisation d'un projet.
  - Capacité de produire des Bilans de santé (immobiliers et rénovation).
- ▶ Ces services peuvent donc être rendus par une fédération ou un GRT;
- ▶ La caisse établit des ententes de partenariat avec ces organisations.

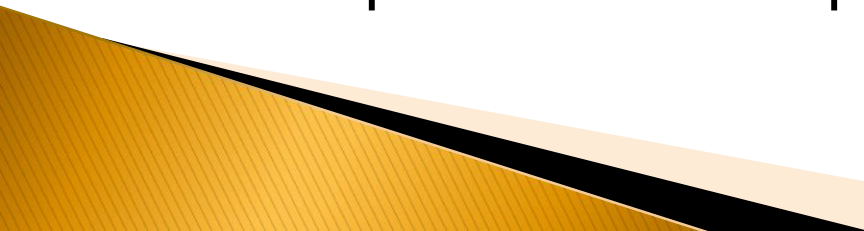
# La dimension financière, une information à retenir.

- ▶ La majorité des ensembles jouissent d'une très grande équité financière;
  - On l'estime à 75 000 \$ par logement;
  - Dis autrement, vous êtes riches.
- ▶ Cette situation vous permet donc d'emprunter et de couvrir vos besoins;
  - Même en réalisant tous les travaux requis, il reste généralement beaucoup d'espace de financement.
- ▶ Toutefois, lorsque vient le temps de rembourser c'est un peu plus difficile.
  - Les loyers doivent couvrir la nouvelle dette;
  - Mais on peut établir ce résultat avec patience
    - Capitaliser du fonds de roulement, accorder des moratoires.

# La documentation.

- ▶ Plusieurs documents sont donc nécessaires afin de soutenir une demande de financement;
- ▶ On peut les regrouper autour de trois catégories;
  - Les documents financiers, états financiers, prévisions, baux, etc.
  - Les documents en lien avec l'immeuble;
    - Liste des travaux, BSI, rapport d'évaluation, évaluations environnementales, etc.
  - Les documents associatifs et légaux;
    - Vos statuts et règlements, certificat de localisation, résolution d'emprunt, etc.

# Points importants à considérer.

- ▶ Les projets qui doivent se refinancer avant la fin de la convention;
    - Le financement est alors tributaire de l'accord du prêteur actuel.
  - ▶ Ceux ayant fait l'objet d'un ou de plusieurs plans de sauvetage;
    - Les dettes en cours sont souvent très élevées dans de tels cas.
  - ▶ Ceux ayant fait l'objet d'une ou de plusieurs interventions du fonds de stabilisation;
    - Ces interventions donnent lieu à des cumuls des intérêts importants.
  - ▶ Les projets présentant une forte proportion de logements vacants;
  - ▶ Ceux présentant des problématiques de gouvernance.
- 

# 200 financements plus tard...

- ▶ Nous sommes imaginatifs dans nos financements;
  - Financement conventionnel ou avec une garantie SCHL.
- ▶ Nous avons rencontré beaucoup plus de succès que de difficultés;
  - Et nous avons surmonté les difficultés.
- ▶ Nous sommes donc à même d'avoir une vue d'ensemble sur les facteurs de réussite dans ce domaine;
- ▶ Une équipe de huit personnes concentrent leurs activités professionnelles sur l'octroi de ce type de financements;
- ▶ Nous couvrons toutes les régions puisque nous nous déplaçons avec plaisir.

# La stratégie nationale comme levier de développement

- ▶ Est-il possible de préserver le patrimoine et de le mettre à contribution pour faire du développement?
  - Permettant ainsi de multiplier les effets des contributions publiques?
- ▶ La réelle question ici tient plus au vouloir qu'au pouvoir.
- ▶ La Stratégie nationale, dans son volet de co-investissement peut lier préservation et développement.



# Suggestions de cheminement.

- ▶ Parlez-nous avant d'amorcer les démarches;
- ▶ Parlez-en à vos membres, pas seulement les membres du conseil;
  - Ça peut devenir un projet stimulant.
- ▶ Faites intervenir rapidement des ressources en support;
- ▶ Établissez un bilan santé immobilier régulier;
  - La Loi vous y oblige maintenant.
- ▶ Documentez la valeur de vos immeubles;
  - Dans un premier temps en considérant la valeur municipale, par la suite la valeur marchande.
- ▶ Tenez la SCHL informée de vos démarches;
  - Elle s'avère un partenaire précieux dans ces situations.

# Conclusion

- ▶ La majorité des financements se réalisent dans des délais assez courts puisque bien documentés;
  - Généralement sans impacts sur les loyers.
- ▶ Le recours à des ressources spécialisées de soutien fait partie des conditions gagnantes;
  - Les coûts sont intégrés au financement et ça évite des erreurs parfois coûteuses.
- ▶ C'est un projet collectif, une bonne façon de redynamiser la coopérative;
  - On ajoute des membres, on améliore le cadre de vie.
- ▶ Ça se prépare quelques mois à l'avance.

# Merci pour votre attention

▶ Isabelle Boucher

1-877-647-1527 poste 118

[Isabelle.d.boucher@desjardins.com](mailto:Isabelle.d.boucher@desjardins.com)

▶ Louise Rouleau

1-877-647-1527 poste 150

[Louise.d.rouleau@desjardins.com](mailto:Louise.d.rouleau@desjardins.com)

▶ Milène Milli

1-877-647-1527 poste 359

[milene.k.milli@desjardins.com](mailto:milene.k.milli@desjardins.com)

Lamia Belmedroum

1-877-647-1527 poste 356

[lamia.belmedroum@desjardins.com](mailto:lamia.belmedroum@desjardins.com)