

# FAQ // FONDS CLÉ (FONDS COMMUNAUTAIRE POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT)



## QUEL EST LA MISSION DU FONDS CLÉ?

1. Financer la construction de logements abordables pour étudiant sous forme coopérative.
2. Trouver d'autres partenaires pour participer financièrement et développer sa capacité financière.

## POURQUOI CRÉER UN FONDS DÉDIÉ AU LOGEMENT ÉTUDIANT?

Afin de maximiser les bénéfices des ressources financières collectivisées et pour établir un modèle pérenne, le fonds vise à réunir de façon permanente des organisations qui partagent le désir de créer un changement social positif dans le monde du logement.

Le partenariat récemment annoncé entre CSU et la Fiducie du Chantier de l'Économie Sociale est un exemple de la manière dont les organisations externes peuvent contribuer comme investisseurs.

Essentiellement, chaque dollar investi dans le fonds augmente le potentiel que de nouveaux partenaires soient intéressés à collaborer. La structure du fonds collectivise les retours et les investissements pour maximiser l'impact social.

## EST-CE QUE LE FONDS A DES PARTENAIRES FINANCIERS?

**Oui!** Le Chantier de l'Économie Sociale est intéressé à **investir jusqu'à 1,5 millions de dollars** dans chaque projet que le fonds CLÉ financera.

De plus, la caisse d'économie solidaire Desjardins désire offrir le prêt hypothécaire qui financera une part substantielle des coûts de construction. Il est déjà possible avec ces partenaires de réaliser un projet de 100 à 150 chambres.

D'autres partenaires du fonds CLÉ pourrait s'ajouter pour augmenter le nombre de projets réalisés à long terme.

## D’OÙ PROVIENDRA L’ARGENT DU FONDS CLÉ?

La contribution de CSU au fonds CLÉ proviendra d’une réaffectation de notre fonds existant, le Student Space, Accessible Education and Legal Contingency Fund (SSAELC).

D’autres partenaires, comme des fondations privées, des fonds syndicaux ou d’autres associations étudiantes pourraient contribuer dans le futur. Certains de ces groupes ont d’ailleurs déjà exprimés leur intérêt pour cette initiative.

Le fonds CLÉ fournira environ 20% du financement d’un projet type de 100 à 150 chambres, un autre 10-15% proviendra du Chantier de l’Économie Sociale et le 70% restant proviendra d’un prêt hypothécaire. La Caisse d’économie solidaire Desjardins est déjà intéressée à fournir le prêt hypothécaire.

## LE MODÈLE FINANCIER DU FONDS CLÉ A-T-IL ÉTÉ RÉVISÉ?

**Absolument!**

Le modèle du fonds CLÉ a été validé par le Chantier de l’Économie Sociale, un organisme social à but non-lucratif qui administre déjà un fonds de 52 millions de dollars pour supporter des projets d’économie sociale au Québec. Il est intéressé à prêter jusqu’à 1,5 million de dollars pour chaque projet de logement étudiant financé par le fonds CLÉ et a donc révisé avec attention le modèle financier du fonds CLÉ.

Dernièrement, la Caisse d’économie solidaire Desjardins, qui fournit des services bancaires pour les coopératives et pour les organismes à but non-lucratif avec un chiffre d’affaires de plus de 1,4 milliard de dollars, a révisé le modèle du fonds CLÉ et le supporte.

## EST-CE QUE LE FONDS CLÉ POURRAIT S’ÉTENDRE GRÂCE À LA COLLABORATION DE PARTENAIRES EXTERNES?

**Oui!** C’est l’objectif de la création du fonds lui-même.

Plusieurs partenaires potentiels existent dans la société civile (comme notre premier partenaire établi, le Chantier), notamment des fondations à vocation sociale ou d’autres associations étudiantes. Celles-ci pourraient agir comme investisseurs institutionnels pour supporter le fonds CLÉ et sa **mission de créer des logements abordables pour la population étudiante**.

## POURQUOI CE GENRE D’INITIATIVE N’EXISTE PAS DÉJÀ?

Bien que le modèle présente des avantages évidents, **l’idée de dédier des fonds pour le logement étudiant abordable est une innovation sociale majeure au Québec**.

Ainsi, il faut des groupes impliqués, comme CSU et ses membres, pour initier quelque chose d’aussi précurseur. Dans tous les cas, l’appui public et privé pour l’initiative a été exceptionnel, ce qui démontre que le Québec est prêt pour ce projet.

## EST-CE QU'UN FONDS POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT EXISTE AILLEURS?

Les fonds alloués au logement abordable existent au Québec, malgré qu'aucun ne soit spécifiquement dédié à la population étudiante.

Le Fonds d'investissement de Montréal achète présentement des édifices privés pour les convertir en coopératives d'habitations ou en logements sociaux. Le modèle financier du Fonds d'Investissement de Montréal est similaire au fonds CLÉ. Au niveau international, il existe d'autres exemples de fonds dédiés au logement étudiant, tel que le fonds Kagawa de NASCO.

## QUEL EST LE STATUT LÉGAL DU FONDS CLÉ?

Une organisation à but non-lucratif.

## QUI SIÈGERA SUR LE COMITÉ DU FONDS CLÉ?

Le nombre total de membres qui siégeront sur le comité du fonds CLÉ est de 5.

Deux sièges seront réservés aux groupes d'investisseurs étudiants (présentement uniquement CSU), un siège sera pour un groupe investisseur externe non-étudiant et les deux derniers sièges seront pour des représentants du milieu du logement communautaire ou de l'économie sociale pour apporter une expertise technique au comité.



## QUELS SERONT LES RETOURS D'INVESTISSEMENTS DU FONDS CLÉ?

Le retour d'investissement minimal que le fonds CLÉ obtiendra est lié à l'inflation pour maintenir le pouvoir d'achat.

Les risques liés au taux d'intérêt a aussi été pris en considération dans l'optique où les principaux emprunts du fonds CLÉ pour le développement de logement étudiant peuvent être remboursés après 12 à 17 ans tout dépendant du taux d'intérêt. Le Chantier de l'économie sociale fait face à un risque de taux d'intérêt similaire au Fonds CLÉ puisque le principal de son prêt est remboursé en même temps que celui du Fonds CLÉ.

Une simple recherche sur internet du terme «**Capital patient**» permet d'en apprendre plus sur le fonctionnement du concept.

Le Chantier a déjà analysé ce risque et validé qu'il peut être mitigé par des dates butoirs de remboursement flexibles quant à l'emprunt.

Le risque lié à la valeur marchande a aussi pris en compte. Le remboursement du principal à partir du refinancement hypothécaire nécessite un prêt dont le ratio prêt-valeur est de 63% alors que le ratio maximal actuel selon les normes bancaires est de 75% réduisant donc le risque la valeur marchande soit insuffisante pour obtenir le prêt nécessaire au refinancement.