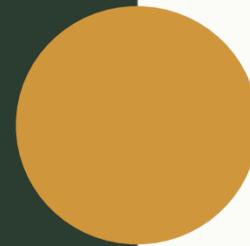


La fiducie foncière  
communautaire



**SiS**

SOLUTIONS

**iMMOBiLiER  
SOLiDAiRE**

Mars 2024

# Qui sommes-nous ?



## **Samuel Gervais**

Cofondateur, développement des affaires

- 24+ années d'entrepreneuriat social
- 3 organismes à but non lucratif à son actif, dont l'Esplanade et Taking Root
- Cocréateur du documentaire Le dernier flip - démarchandiser l'immobilier (Radio-Canada)

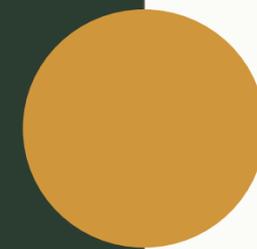


## **Annie-Pier Gorup**

Cofondatrice, responsable des opérations

- Professionnelle du secteur immobilier
- Gestionnaire en contexte de croissance
- Contribution à la vente et location de 1000+ condos d'une valeur immobilière de 1G \$+

**Mission de l'OBNL :**  
Soutenir l'émergence  
et le succès de  
projets en immobilier  
solidaire.



# L'immobilier solidaire

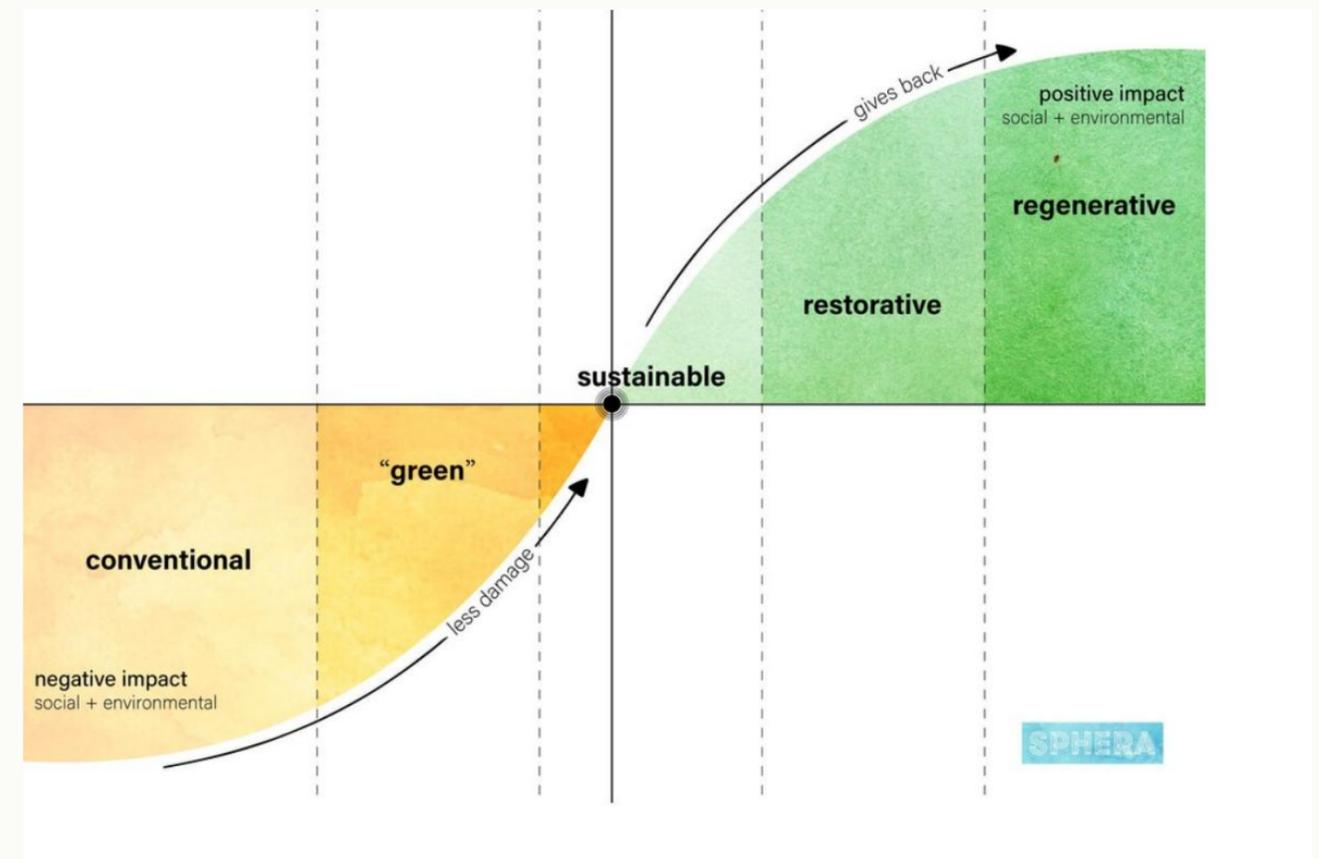
# L'immobilier solidaire, c'est quoi ?

- Un immobilier qui :
  - va au-delà de la brique ;
  - n'est pas considéré comme une simple marchandise ;
  - concerne tous les types d'immeubles et d'usages.
- Un outil de développement économique et territorial qui :
  - est le contraire de l'effet de mode qui rend un territoire populaire rapidement et qui crée trop souvent des conditions qui le desservent à moyen et long terme ;
  - offre une qualité de vie à tous ses résidents sur le long terme.

Un projet  
d'immobilier  
solidaire vise à  
créer des milieux de  
vie sains, inclusifs  
et dynamiques.

# Les 4 particularités d'un projet d'immobilier solidaire

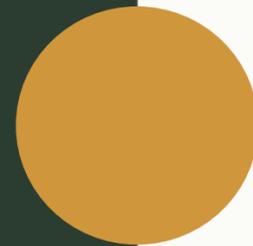
1. Il repose sur un modèle économiquement viable.
2. Il rassemble tous les acteurs d'un territoire.
3. Il génère un impact positif sur l'environnement :
  - Le logement et le climat, étroitement liés ;
  - Des décisions pour les générations futures : où on choisit de construire, ce qu'on construit et comment on le construit ;
  - Ce n'est pas suffisant de ne doit pas nuire. Aujourd'hui, les plus visionnaires (financiers ou autres) visent maintenant des impacts positifs ;
  - Adoption d'une approche régénératrice qui renforce le territoire : ses milieux de vie, ses infrastructures autant que ses écosystèmes.
4. Il a un impact positif sur la santé des citoyens :
  - Création d'environnements sains ;
  - Renforcement du tissu social ;
  - Amélioration de l'abordabilité à long terme, qui a un effet sur la santé physique, mentale et financière.



# Ce que ça rapporte

- On a envie d'y collaborer parce qu'on est **tous concernés par le développement de notre territoire**. C'est là qu'on vit, que nos enfants grandissent, qu'on travaille, qu'on se divertit, etc.
- Ça repose sur un **alignement d'intérêts**. On a tous quelque chose à tirer et à contribuer dans des projets d'immobilier solidaire.
- C'est une occasion pour la municipalité d'**afficher ses valeurs et de faire preuve de leadership**.
- **C'est aussi un legs**. Les effets de cette démarche structurante vont au-delà des premières années. On lègue à son territoire des milieux de vie, pas seulement des immeubles.
- Des **effets multiplicateurs** : investir dans des milieux de vie rapporte en **notoriété**, en **attractivité** et en **réention**.
- La FFCT **répond à plusieurs préoccupations citoyennes** à la fois :
  - Les jeunes adultes, les familles et les nouveaux arrivants se demandent où se loger ;
  - Les entreprises ne savent plus où logeront leurs travailleurs ;
  - Les personnes âgées s'inquiètent de l'écart entre leurs revenus de retraite et le prix des logements ;
  - Etc.

**Notre premier projet  
d'immobilier solidaire**



La fiducie foncière  
communautaire (FFC)

# Qu'est-ce qu'une FFC ?

1. Une fiducie foncière communautaire (FFC) est un **modèle** en immobilier solidaire **qui a fait ses preuves** depuis des décennies en Amérique du Nord aussi bien qu'en Europe.
2. Son but consiste à **acquérir** des terrains et des immeubles et les détenir à perpétuité pour un **usage au service de la communauté**. Pour le logement, elle priorise les **ménages à revenu faible ou modeste**.
3. C'est un **outil de développement robuste et durable**, car il repose sur une vision à long terme.
4. **L'usage d'une FFC peut être varié** : garantir l'abordabilité du logement et de locaux communautaires et commerciaux, protéger un milieu naturel, etc. Cette **mission est immuable**. Aucune procédure juridique ou de gouvernance ne peut la modifier.
5. Les actifs d'une FFC **ne peuvent être vendus** et remis sur le marché spéculatif, ce qui en fait un excellent modèle pour **créer de l'abordabilité à long terme**.

# D'où est venue l'idée ?

Aux États-Unis, on parle de *community land trusts*. Les premières FFC ont été créées par des communautés noires du sud des États-Unis, pendant les années de lutte pour les droits civiques. Elles ont permis aux communautés noires d'avoir accès à la terre et au logement, et de créer des milieux de vie sains.

Dans les années 80, Bernie Sanders, qui était alors maire de Burlington, a contribué à la création du Champlain Housing Trust (CHT). 40 ans plus tard, c'est la plus grande FFC au monde avec près de 3500 unités d'habitations.

Ces 3500 unités abordables permettent aux citoyens de consacrer une part raisonnable de leurs revenus pour le logement. Ça réduit le stress et laisse suffisamment d'argent pour les autres dépenses. C'est bon pour les citoyens ET pour l'économie.

Le milieu de vie dont jouissent les résidents du Champlain Housing Trust est le résultat de décennies de travail concerté entre les gouvernements et plusieurs parties prenantes de la communauté. Il y avait une vision claire de ce qu'on voulait atteindre : bâtir quelque chose de pérenne qui contribuerait à la vitalité de la municipalité.



# Pourquoi des FFC au Québec quand on a déjà des coops d'habitation ?

Au Québec, le modèle coopératif est très fort. Ça fait des décennies qu'on le déploie avec succès.

C'est une solution efficace qui continuera d'être populaire et nécessaire. Mais pour apaiser la crise du logement, il faut déployer et imbriquer une multitude de solutions.

La FFC ne répond pas au même besoin que les coopératives.

Une coopérative appartient à ses membres, qui sont les résidents d'un bâtiment. Et sa seule obligation est de répondre aux besoins de ceux-ci.

Une FFC, elle, est redevable à sa mission. Elle doit répondre aux besoins d'une communauté dans son ensemble.

# Pourquoi des FFC territoriales ?

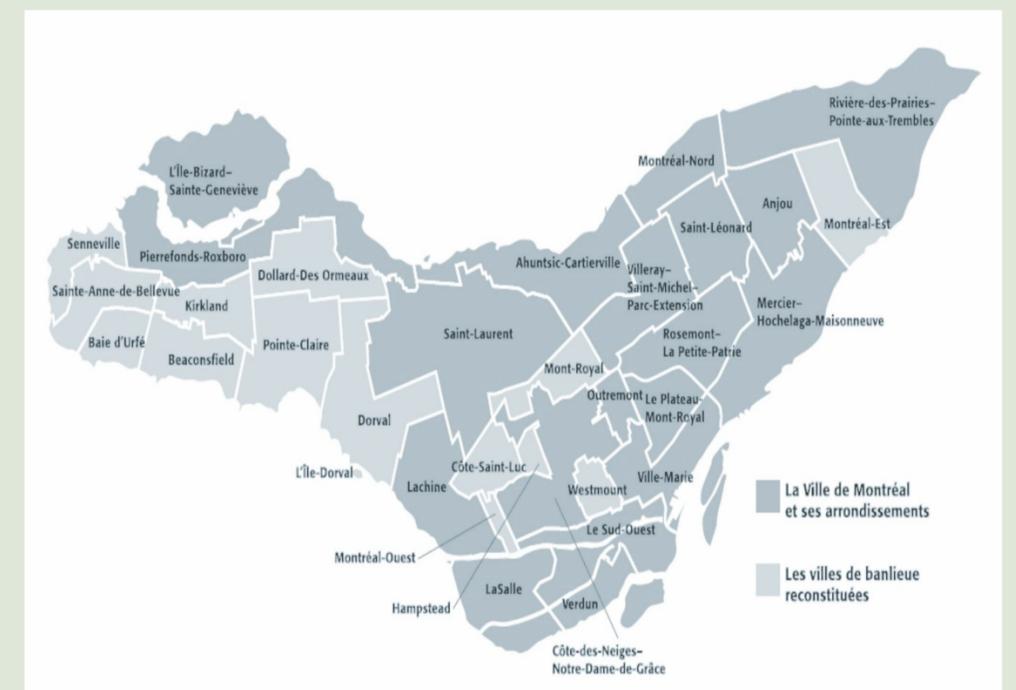
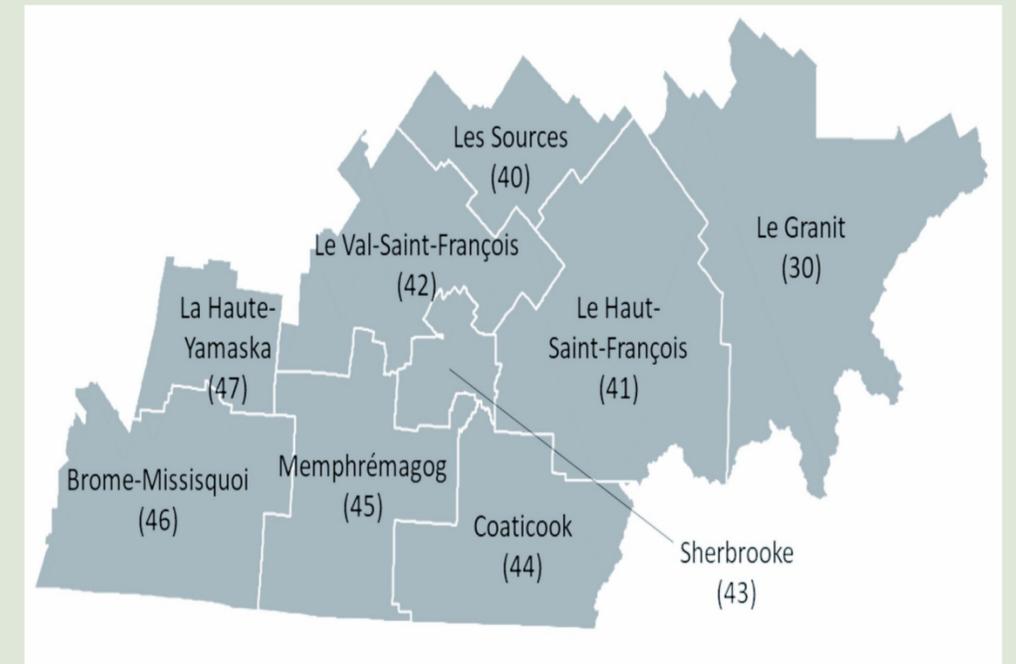
**Le logement est un droit.** C'est dans une perspective de **solidarité** que nous avons choisi l'échelle territoriale. Aucune municipalités n'est laissée derrière.

De plus, la bonne échelle est nécessaire pour que le modèle soit **viable financièrement** et qu'il offre un rythme de **développement immobilier soutenu**.

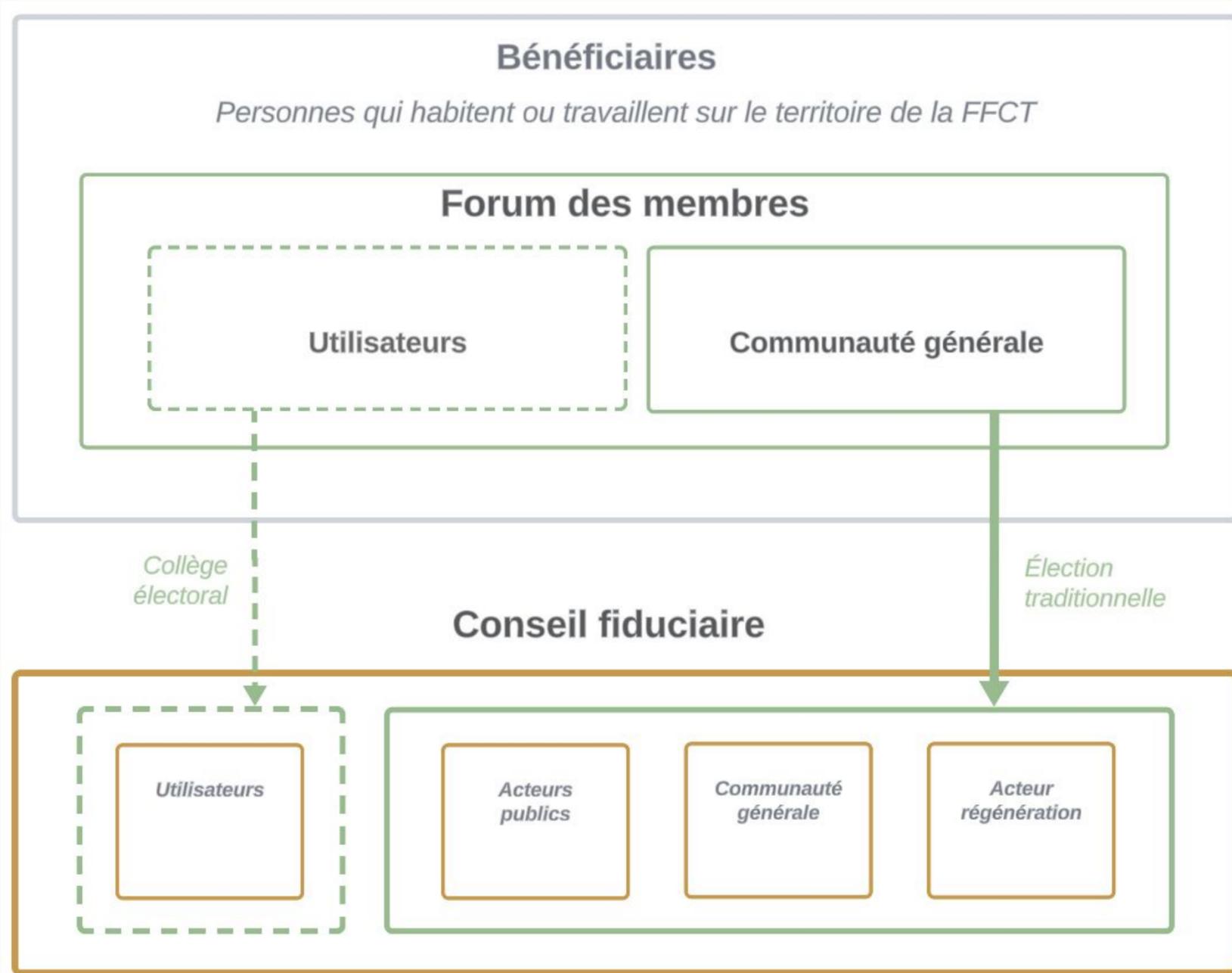
**Chaque FFC dessert un territoire prédéterminé :**

- Elles peuvent alors **collaborer** et **mutualiser** leurs ressources sans se compétitionner ;
- Elles partagent un **service de gestion continu** ;
- Elles peuvent être créées rapidement, grâce à un modèle d'affaires et des outils **réplicables**.

À chacun sa FFC !



# Gouvernance au sein d'une FUS



## Démocratique

Les membres élisent le conseil fiduciaire. C'est une responsabilité importante, car c'est ce conseil qui est le **gardien de la mission** de la FFC. Il est notamment responsable de **cibler et approuver les projets immobiliers** de la FFC.

## Représentative

Les fiduciaires sont élus parmi ces **catégories pré-établies** :

- utilisateurs
- communauté générale (individus et organisations)
- acteurs publics (élus et fonctionnaires)
- régénération

## Locale

Tous les membres et tous les fiduciaires **habitent ou travaillent sur le territoire** de la FFC.

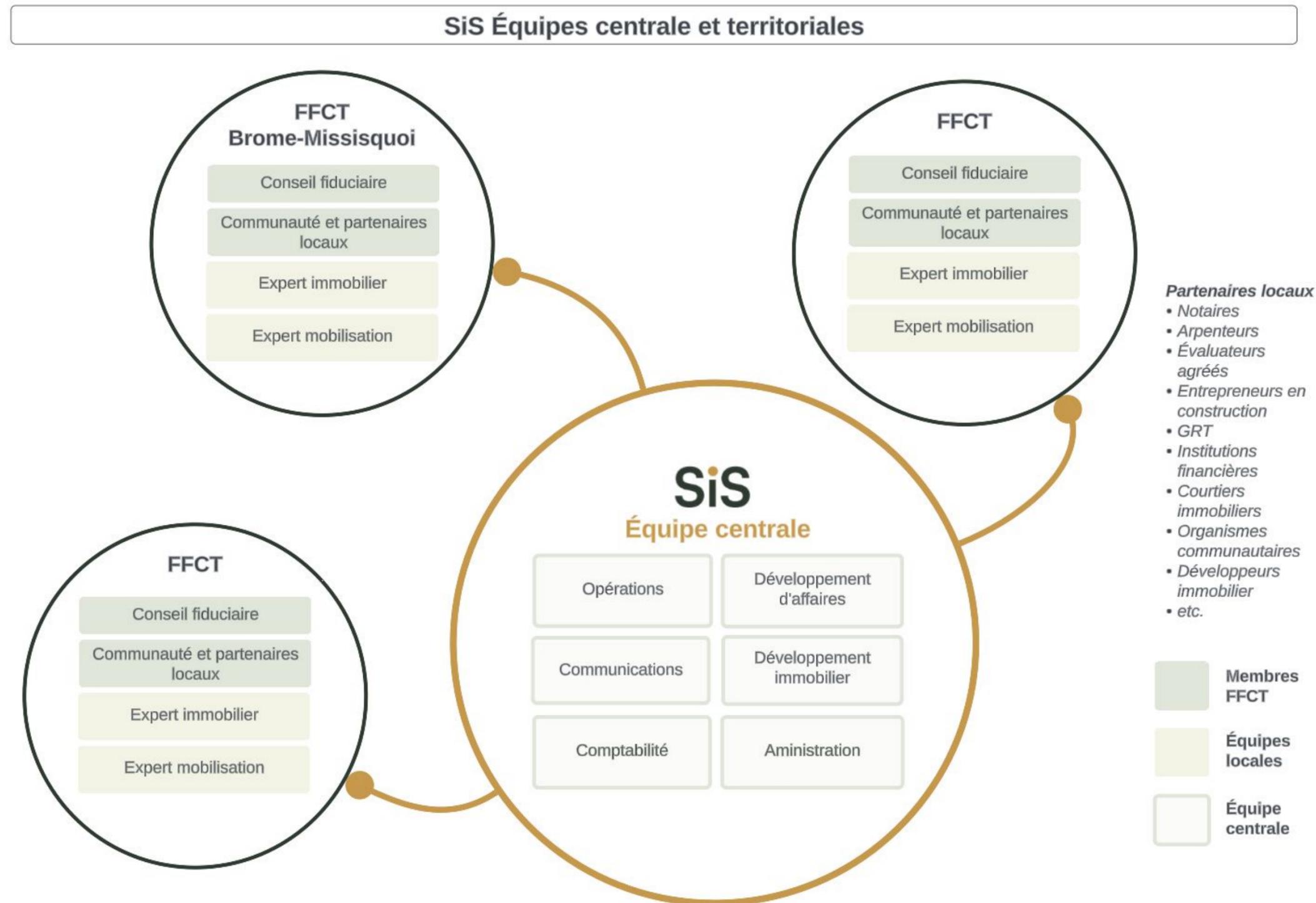
## Oui dans ma cour !

La mobilisation et la participation des divers acteurs de la communauté favorise l'adoption des projets immobiliers. La FFCT est bien reçue parce qu'elle répond à un enjeu qui touche tout le monde d'un même territoire.

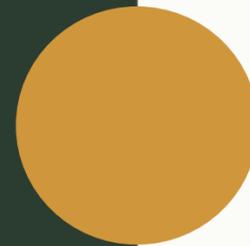
# Mise à l'échelle des FFC

## SiS crée et soutient la FFCT, mais n'est pas la FFCT.

L'OBNL est mandaté par les FFC pour prendre en charge la **gestion** de celles-ci en assurant la collaboration et la cohésion avec les partenaires locaux. SiS est un véhicule pour **optimiser et mutualiser les ressources des FFCT**.



**Une première  
FFC territoriale  
au Québec**



**La FFC Brome-Missisquoi**

# La FFC Brome-Missisquoi démarre à Sutton

Pour vous expliquer comment ça se passe quand on déploie une FFC, allons-y le cas de la MRC de Brome-Missisquoi. Après avoir obtenu le soutien de la MRC, c'est Sutton qui a été la première municipalité à soutenir publiquement la FFC. C'est aussi elle qui a lancé le premier projet immobilier de la fiducie. Depuis, d'autres municipalités se rallient à la FFC.

## Pourquoi Sutton a-t-elle embarqué en premier ?

C'est une question de contexte. Un promoteur privé de Sutton a manifesté son intention de vendre un terrain de 22 acres, appelé le Vieux-Verger et situé au coeur du village. Compte tenu du **grave contexte de pénurie de logements**, la ville craignait que ce terrain soit sous-utilisé par le futur propriétaire. Sutton est un centre de villégiature recherché, la clientèle touristique occupe une partie importante du parc immobilier, faisant grimper les prix. Ceci laisse peu d'options pour les locaux ainsi que pour loger les travailleurs.

Compte tenu de l'attractivité de la région, il faut reconnaître que lorsqu'un terrain se libère, le risque est grand qu'il soit acheté par un seul propriétaire pour en faire un grand domaine ou qu'il n'accueille que quelques résidences. **La ville de Sutton a exploré l'idée d'acheter elle-même ce terrain**, pour y réaliser un développement qui correspond aux besoins du plus grand nombre.

*Mais Sutton ne souhaite pas devenir promoteur immobilier. Les citoyens non plus.*

Elle a trouvé dans la FFC un bon véhicule pour créer un parc immobilier abordable sans se transformer en promoteur. **Sutton nous a demandé de développer de l'abordabilité sur un de ses terrains municipaux.** On collabore aussi avec les propriétaires du Vieux-Verger pour étudier la possibilité de créer de l'immobilier abordable sur leur terrain. SiS travaille autant avec des municipalités que des propriétaires privés.

# Une premier projet immobilier

1. Construction de **20+ logements locatifs abordables** à transférer dans la FFCT Brome-Missisquoi ;
2. Prioriser une **clientèle locale**, les **résidents permanents** et les **ménages à revenu faible ou modeste** ;
3. Offrir une **mixité** d'unités d'habitations, autant pour les **personnes seules** que pour les **ménages plus grands**

 NEW COMMONS  
DEVELOPMENT

 NEW MARKET  
FUNDS

 L'ENSEMBLE

 **fabg**  
Architectes



Cliquez sur les articles pour accéder au contenu

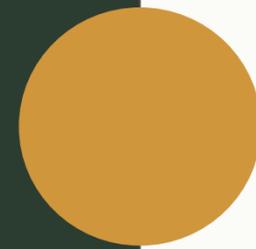
# D'autres projets à l'étude



Quatre sur Table (propriétaire privé)



Municipalité de Bolton-Est



Comment on démarre  
une FFC chez nous ?

# Foire aux questions

## Faut-il changer des règlements pour établir une FFC ?

Aucun règlement municipal à changer.

Aucune autorisation nécessaire, ni provinciale ni fédérale.

## Combien ça coûte ? Comment on trouve l'argent ?

Il faut prévoir 100 000 \$ sur 12 mois pour mettre en place une FFC territoriale.

Ceci n'inclut pas de coûts immobiliers.

SIS a levé les fonds pour le projet pilote dans Brome-Missisquoi. Pour les autres FFC territoriales, nous établirons ensemble la stratégie de financement. Ce sera une responsabilité partagée.

## Comment débiter ?

Il est recommandé d'y aller avec un projet immobilier pilote.

2 scénarios :

- soit on construit un nouveau bâtiment ;
- soit on requalifie un immeuble existant (résidentiel, institutionnel, commercial ou communautaire).

Dans les deux cas, afin de créer de l'abordabilité, il est souhaitable de travailler sur un terrain municipal (offert gratuitement ou à un prix avantageux).

# Foire aux questions

## Faut-il engager des professionnels ?

SIS prend en main toutes les étapes de la création de la FFC. Nous nous sommes bâti un réseau d'experts qui couvrent toutes les compétences requises.

## Qui sont nos alliés ? Ça concerne qui ?

Vous n'êtes pas seuls à avoir intérêt à créer de l'abordabilité. Tous les acteurs économiques et sociaux sont vos alliés. Mais compte tenu de leur mission, ces acteurs souhaitent rarement devenir gestionnaire et propriétaire de ses locaux.

## Qui doit être impliqué ?

- Les citoyens peuvent participer en devenant membre de la FFC et en contribuant aux efforts de la FFC.
- L'appui de la MRC est un atout pour soutenir la démarche et assurer une cohésion.
- Les municipalités du territoire de la FFC sont des alliées importants qui peuvent agir à plusieurs niveaux (terrains, leviers réglementaires et financiers, etc.).

# Ensemble, contribuons au mouvement des FFC au Québec

## Notre équipe d'experts

- **Champlain Housing Trust**  
création et gestion de FFCT
- **Fi3**  
modèles financiers de SiS et des FFCT
- **L'Institut pour la démocratie économique (IDÉE)** :  
démocratisation et design de gouvernance
- **Groupe TCJ**  
montages juridiques immobiliers et FUS
- **L'Ensemble**  
densification douce et acceptabilité sociale
- **Badgerly**  
financement de modèles d'affaires innovants et de R&D

## Partenaires et autres collaborateurs :

- Municipalité de Sutton
- Municipalité de Bolton-Est
- Table logement de Brome-Missisquoi
- Pôle d'économie sociale de la Montérégie-Est (PECEM)
- La coopérative de développement régionale du Québec (CDRQ)
- Le Chantier de l'économie sociale
- Le regroupement ESSA (Économie sociale et solidaire en aménagement)
- Vivacité
- Entremise
- Et bien d'autres...





**Annie-Pier Gorup**

Cofondatrice, responsable des opérations

[ap@solutions-is.org](mailto:ap@solutions-is.org)

**Samuel Gervais**

Cofondateur, développement des affaires

[samuel@solutions-is.org](mailto:samuel@solutions-is.org)

# La FFC en images



Cliquez sur l'image pour visionner la vidéo

# Lexique

## Abordabilité perpétuelle

Selon la SCHL, pour que les dépenses en logement d'un ménage soient considérées comme abordables, elles ne doivent pas dépasser 30 % de leur revenu avant impôt."

L'abordabilité est perpétuelle quand chaque résident successif (propriétaire ou locataire) bénéficie des mêmes avantages et conditions en lien avec la mise de fonds, l'accès à la propriété, la revente et le partage de la plus-value, et le coût d'occupation (loyer ou paiements hypothécaires). Selon l'évolution de l'économie, on peut même observer une abordabilité croissante.

## Logement acceptable

La **SCHL** définit le *logement acceptable* comme étant un logement abordable, de qualité et de taille convenable.

### **Logement de qualité convenable**

Logement qui, de l'avis de ses occupants, ne nécessite pas de réparations majeures, notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, les planchers ou les plafonds.

### **Logement de taille convenable**

Logement qui compte suffisamment de chambres étant donné la taille du ménage et sa composition, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Par exemple, un nombre suffisant de chambres selon les exigences de la NNO signifie une chambre pour chaque couple d'adultes qui cohabitent, chaque personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage et chaque couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

# Lexique (suite)

## Logement convenable

Selon les Nations Unis, un **logement convenable** doit offrir davantage que quatre murs et un toit. Plusieurs conditions doivent être remplies pour que certaines formes d'abris soient considérées comme des « logements convenables ». Il s'agit d'éléments tout aussi fondamentaux que la simple fourniture et disponibilité d'un logement. Pour qu'un logement soit convenable, il doit répondre, au minimum, aux critères suivants :

- **La sécurité d'occupation** : un logement n'est pas convenable si ses occupants n'ont pas un degré de sécurité d'occupation qui leur garantit une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces ;
- **L'existence de services**, matériels, installations et infrastructures : un logement n'est pas convenable si ses occupants ne disposent pas d'eau potable, d'installations d'assainissement suffisantes, d'une source d'énergie pour faire la cuisine, de chauffage, d'éclairage, d'un lieu de stockage pour la nourriture ou de dispositifs d'évacuation des ordures ménagères ;
- **Un logement accessible financièrement** : un logement n'est pas convenable si son coût menace ou compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux ;
- **L'habitabilité** : un logement n'est pas convenable s'il ne garantit pas la sécurité physique des occupants ou n'offre pas suffisamment d'espace ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels ;
- **L'accessibilité** : un logement n'est pas convenable si les besoins particuliers des groupes défavorisés et marginalisés ne sont pas pris en compte ;
- **L'emplacement** : un logement n'est pas convenable s'il n'y a pas à proximité des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans une zone polluée ou dangereuse ;
- **Le respect de critères culturels** : le logement n'est pas convenable si l'expression de l'identité culturelle des occupants n'est pas respectée et prise en compte.