



fiducie immobilière pour le bénéfice de la communauté

Alors que certaines collectivités des États-Unis ont démontré un leadership et une expérience solides en matière de fiducies immobilières pour le bénéfice de la communauté, au Canada, des organismes locaux commencent à expérimenter ce modèle. Une fiducie immobilière pour le bénéfice de la communauté réunit en un tout la propriété d'une série de propriétés ou de parcelles de terrain. Le terrain est détenu à perpétuité pour servir de futurs intérêts communautaires.

Les fiducies immobilières pour le bénéfice de la communauté ont deux utilités. D'une part, elles constituent une forme d'aide pour l'accès à la propriété afin que des familles et des personnes à faible revenu puissent avoir un meilleur accès à du logement durable dans les milieux urbains. D'autre part, elles ont pour but de protéger et de gérer des écosystèmes fragiles dans des zones non urbaines.

Les fiducies immobilières pour le bénéfice de la communauté constituent un secteur clé en pleine croissance, où les organismes ont une longue expérience d'autres secteurs clés, y compris la défense de l'environnement et le renouveau économique communautaire. Les structures d'organisation comprennent un organisme de DEC en phase de démarrage ainsi qu'un bon nombre d'organismes sans but lucratif.



©The Greater Victoria Housing Trust

Dans le cas des fiducies immobilières urbaines, un organisme achète le terrain, parfois en partenariat avec une municipalité, le gouvernement fédéral et des sociétés partenaires. Les rénovations extérieures contribuent aux efforts de revitalisation du centre-ville.

Des plans d'entreprise viables garantissent que les frais d'exploitation et de surveillance sont respectés en ce qui concerne les terrains protégés et que la transition vers l'accès à la propriété est fructueuse.

**Échelle de contribution du PATDEC :
17 000 \$ – 20 000 \$**



Le PATDEC offre une variété de services techniques aux organismes à divers stades de leur développement. Les types de services techniques inclus dans cette grappe comprennent les études de faisabilité, le soutien en ce qui concerne les aspects juridiques de la constitution d'organismes et la planification financière.

« ...nous avons précisé notre vision, nos buts et nos priorités, et dressé le plan des étapes à franchir pour y arriver. Avec l'aide du PATDEC, nous avons maintenant un engagement de fonds suffisant pour faire notre travail. »

Sherry Cox, membre du conseil d'administration et fondateur, The SEED Society, Christina Lake, C.-B.,
septembre 1999

Études de cas :

Central Edmonton Community Land Trust, Edmonton Alberta

Fondé en 1998, la CECLT est un organisme sans but lucratif qui est complètement administré par des bénévoles. Travaillant dans les quartiers du centre-ville d'Edmonton, le groupe utilise un modèle de fiducie immobilière pour acheter du terrain, rénover et construire des maisons, et ensuite offrir aux familles et aux personnes à faible revenu, des unités d'habitation sur une base de location avec option d'achat sur 5 ans.

Jusqu'à maintenant, 22 unités d'habitation ont été achetées et rénovées, avec l'aide de la ville, du gouvernement fédéral et de sociétés partenaires.

La contribution du PATDEC :

Le PATDEC aide l'organisme à traverser sa phase de consolidation, au cours de laquelle on choisira un processus de transition afin de convertir la location avec option d'achat en propriété entière pour les résidents.

La fiducie immobilière étudiera tous les aspects juridiques et élaborera aussi un plan d'entreprise.



Turtle Island Earth Stewards, Salmon Arm, Colombie-Britannique

Bien que les Turtle Island Earth Stewards (TIES) soient un nouvel organisme sans but lucratif constitué en personne morale, ils ont 25 années d'expérience du secteur des fiducies immobilières en Colombie-Britannique (où sont actuellement exploitées 40 fiducies immobilières). L'organisme fait participer la collectivité par le biais de *comités consultatifs communautaires* pour chacun des projets qu'il entreprend, et par le biais du *statut de membre* et d'un *conseil communautaire de fiduciaires*.

Les TIES avaient hâte d'explorer un modèle viable de fiducie immobilière, qui faisait l'objet de discussions depuis trois années. Ils ont eu de la difficulté à trouver les fonds d'exploitation de base ainsi que les fonds nécessaires pour mettre en fiducie et administrer des terrains pour les générations actuelle et futures. Les frais courants d'administration comprennent la surveillance annuelle des terrains en fiducie pour assurer qu'ils sont protégés. De plus, les fiducies immobilières doivent créer un fonds de dotation pour des actions en justice afin de protéger leurs terrains, si nécessaire.

Le PATDEC finance une recherche détaillée pour trouver un modèle viable de fiducie immobilière.

Les TIES élaboreront le modèle grâce à une recherche comparative en Amérique du Nord et au Royaume-Uni, de même qu'à l'analyse de modèles semblables d'entrepreneuriat sans but lucratif. Lorsqu'on aura choisi une structure d'organisation, la recherche sera diffusée à l'occasion d'une prochaine conférence nationale des fiducies immobilières ainsi que par l'entremise de réseaux communautaires.

On s'attend que le modèle soit viable sur le plan financier en aidant les clients sur une base de *droits payés contre services* afin de mieux gérer, restaurer, améliorer les terres et les forêts, ou de les protéger à long terme.

Autres partenaires communautaires :

1997-2000 :

The Social, Ecological & Economic Development Society, Colombie-Britannique

2001-2003 :

The Greater Victoria Housing Trust, Colombie-Britannique
West Broadway Development Corporation, Prairies



©West Broadway Development Corporation