

*Démarchander le foncier, préserver les
logements abordables et créer des
richesses pour la collectivité*

Fiducies foncières communautaires

Questions fréquemment posées



**Réseau canadien
des fiducies
foncières
communautaires**

Qu'est-ce qu'une fiducie foncière communautaire ?

Une fiducie foncière communautaire (FFC) est un modèle de gestion collective des terres fondé sur la conviction que le foncier doit être détenu et géré au profit des communautés locales.

Les FFC sont des organisations à but non lucratif qui s'engagent à assurer la gestion à long terme et l'abordabilité permanente des logements et d'autres biens fonciers. Ils cherchent à acquérir et à gérer des terrains à l'intérieur de leurs frontières géographiques.

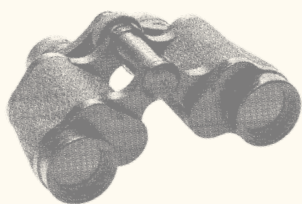
Les FFC s'adaptent aux besoins de leur communauté. Ils peuvent détenir des terrains utilisés pour des projets de logements locatifs, supervisés, coopératifs et/ou d'accession à la propriété à des prix abordables. Au-delà du logement, les FCC peuvent gérer des unités commerciales, des terres agricoles ou des espaces culturels.



Combien y a-t-il de fiducies foncières communautaires ?

Né à l'époque des droits civiques comme moyen de garantir la sécurité foncière aux métayers noirs privés de leurs droits, le modèle FFC s'est transformé en un mouvement mondial, tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales.

Au Canada, il existe plus de 40 fiducies foncières communautaires, établies ou émergentes, qui détiennent et gèrent de manière durable plus de 10 000 logements, ainsi que des entreprises et des espaces communautaires.



Comment fonctionnent les fonds fonciers communautaires ?

1. **Une gestion permanente des terres :** Les terrains des FFC ne sont jamais vendus, ce qui les protège effectivement du marché spéculatif de l'immobilier. Toute augmentation de valeur est réaffectée à la mission et utilisée pour acheter d'autres propriétés. Certaines FFC agissent principalement en tant que gestionnaires de portefeuille et s'associent à d'autres groupes communautaires pour exploiter les propriétés, tandis que d'autres se chargent directement de leurs logements et d'autres espaces.
2. **Accessibilité perpétuelle :** Les actifs peuvent rester à jamais abordables pour les ménages à revenus faibles ou modérés. Les FFC utilisent des outils juridiques pour permettre aux particuliers et aux organisations d'utiliser les terrains des FFC tout en conservant la gestion permanente des FFC.
3. **Expansionniste :** Le portefeuille d'un FFC peut s'enrichir grâce à un processus actif d'acquisition et de développement. Les FFC établies débloquent les fonds propres accumulés dans leurs actifs et les utilisent pour le renouvellement et la croissance.
4. **Gouvernance communautaire :** Les FFC sont ouvertes à toute personne ayant des liens avec leur zone d'activité. Les membres votent sur les décisions clés et élisent le conseil d'administration. Ce dernier est généralement composé de résidents du FFC, de membres de la communauté, d'experts techniques et de représentants de l'intérêt public.
5. **Organisation et défense de la communauté :** Au-delà de la gestion des terres, les FFC s'engagent souvent dans la planification, l'engagement, la recherche et la défense des intérêts de la communauté.



Comment les fiducies foncières communautaires acquièrent-elles des terrains?

Les FFC acquièrent souvent des terrains publics gratuitement ou à un prix inférieur à celui du marché, tandis que d'autres achètent des terrains privés au prix du marché grâce à des subventions, des financements traditionnels et des collectes de fonds. Les FFC peuvent acquérir des immeubles locatifs existants, développer eux-mêmes des logements et/ou mettre des terrains à la disposition de promoteurs immobiliers à but non lucratif. Certains FFC se concentrent sur la préservation des coopératives d'habitation en acquérant et en gérant de façon permanente des terrains loués à des coopératives d'habitation.

Comment les FFC sont-elles créées ?

La plupart des CLT sont constitués en nouvelles sociétés à but non lucratif à partir d'une coalition d'acteurs locaux, qui peuvent inclure des activistes du logement, des organisations communautaires, des coopératives de logement, des conseillers municipaux, etc.

Les communautés exclues de la propriété immobilière ou confrontées à des pressions de déracinement forment des FFC afin de renforcer leur pouvoir par le biais d'une gestion collective des terres. Par exemple, les Canadiens noirs organisent des FFC à Toronto, à Vancouver et dans les communautés afro-néo-écossaises ; le Toronto Chinatown Land Trust a été créé pour protéger les paysages et les biens culturels de la communauté ; et les communautés autochtones de l'île de la Tortue développent des FFC comme moyen de gérer collectivement les terres en accord avec les visions du monde autochtones.

Pour en savoir plus
CommunityLand.ca

