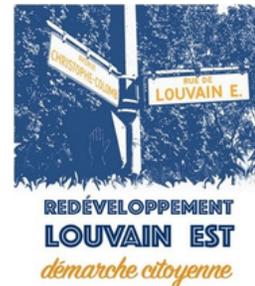


Une fiducie d'utilité sociale (FUS) pour l'écoquartier Louvain Est : résumé de la proposition



Qu'est-ce que c'est?

Un bien (par exemple un terrain) cédé par une personne dans le but de **servir une cause**, une mission.

La FUS comprend 3 groupes de personnes ou d'intervenants :

- les **constituants**, ceux qui créent le patrimoine en cédant le bien et en indiquant à quoi il doit servir, son objet, son « pourquoi ». La volonté des constituants se retrouve dans une déclaration, une sorte de contrat de « constitution », qu'on appelle « l'acte de fiducie » ;
- les **fiduciaires**, les personnes indépendantes qui ont le mandat de gérer, protéger et assurer la pérennité du patrimoine et qui forment le conseil ou le collège des fiduciaires ;
- les **bénéficiaires**, ceux et celles qui bénéficient, directement ou indirectement, des activités de la FUS. On parle généralement d'une collectivité au sens large.

Le droit des fiduciaires concerne seulement la gestion des biens. Ils n'en sont pas les propriétaires. Les biens servent une fonction sociale plutôt que des intérêts personnels. On dit que les biens de la FUS constituent « un patrimoine d'affectation » car, au lieu d'être définis par un lien de propriété, les biens sont définis par l'affectation ou la vocation qui leur a été donnée. La FUS existe pour **servir un intérêt collectif**.

La vocation du patrimoine est perpétuelle. On ne peut en changer la vocation sans l'autorisation d'un tribunal.

Les bénéficiaires (la communauté) ont un droit de regard et de surveillance sur le travail des fiduciaires qui doivent rendre compte de leur administration.

Véhicule juridique disponible au Québec depuis son apparition dans le Code civil en 1994.

Les avantages

La fiducie Louvain Est est un outil précieux à la diminution du coût de réalisation des logements en l'absence de débours associés à l'achat d'un terrain. L'abordabilité pérenne et la pérennité des actifs au cœur de sa mission en font une stratégie efficace pour la production de logements abordables.

Permanence de la mission

Les règles de fonctionnement de la FUS sont déterminées par l'acte de fiducie : désignation des fiduciaires, comités, reddition de comptes, etc.

Aucune modification ne peut avoir pour effet de modifier l'affectation du patrimoine fiduciaire et la durée de la fiducie, sans l'autorisation du Tribunal.

Indépendance des fiduciaires

Les fiduciaires assument le rôle de surveillance, de protection et de maintien à perpétuité des usages collectifs énoncés à l'acte de fiducie, ils siègent à titre personnel et exercent leur jugement personnel sur les enjeux.

La FUS est à l'abri de nombreux changements pouvant survenir dans l'environnement externe (ex. parti politique au pouvoir, contexte budgétaire).

Autonomie administrative

La FUS se dote de ses propres politiques administratives et budgétaires. Elle a la responsabilité de voir à la croissance des actifs collectifs et de se doter de sources de revenus autonomes, ce que lui procure la capacité d'intervenir de manière proactive et efficace pour la conservation et le développement des actifs.

Participation citoyenne

Garantie par l'acte de fiducie et dans les règlements ou politiques de régie interne.

Encadrement post-développement : gestion de la pérennité

La détention à perpétuité du terrain par la fiducie lui permet d'assurer la pérennité des usages.

Les partenaires qui occupent le site ont l'obligation légale respecter les conditions d'usage convenus dans les contrats conclus avec la FUS.

La fiducie joue un rôle de vérification de conformité qu'aucun corps public ou communautaire ne remplit. La fiducie est en quelque sorte gardienne de la mission du site.

Fonctionnement proposé

- Le choix de la FUS repose sur la capacité documentée du modèle d'**assurer l'abordabilité et la pérennité des avoirs collectifs** qui lui sont confiés.
- La FUS de l'écoquartier Louvain Est sera « **foncière** » **grâce aux terrains cédés** par la Ville de Montréal.
- Le rôle essentiel de la FUS est d'assurer la mise en valeur du site, de concert avec ses partenaires municipaux, communautaires et privés. Elle mettra à contribution l'expertise montréalaise en matière de développement de sites et conclura **des ententes de partenariat**, lorsque requis, avec les services municipaux, les sociétés municipales, les organismes promoteurs de logements sociaux et communautaires, les promoteurs privés en logements abordables, ainsi qu'avec les organismes impliqués aux plans alimentaire, culturel et commercial.
- À l'exception possible des terrains associés aux projets de construction d'initiative municipale ou publique, **le terrain sera conservé au sein du patrimoine de la FUS et des droits superficiaires seront consentis aux divers promoteurs**, qu'ils soient privés ou communautaires. Le prix du terrain – correspondant à un lot distinct – est considéré comme un investissement en mise de fonds dans le projet et facilite l'accès au financement hypothécaire à long terme. La FUS est partie prenante au montage financier de l'ensemble des projets et participe à la structure de financement permanente.
- En contrepartie des droits superficiaires consentis aux promoteurs, une **rente annuelle** sera exigée de la part des promoteurs et sera assumée à même leurs frais d'exploitation. Les rentes permettent de constituer un fonds d'investissement autonome pour accroître le patrimoine immobilier de la FUS et celui de ses partenaires. **D'autres formes de revenus** sont envisageables. L'objectif est de couvrir les frais d'exploitation, les coûts de prestation des services, les coûts associés à la gestion de la conformité. Il s'agit par exemple, de l'imposition de droits pour assurer l'existence pérenne de la fiducie, du paiement d'honoraires pour des services de gestion immobilière ou de commissions de courtage lors de la revente d'un logement pour propriétaire-occupant.
- Les promoteurs implantés sur le site Louvain devront conclure des **ententes particulières** avec la FUS pour la mise en valeur de leur parcelle de terrain, pour son exploitation à long terme et pour le réinvestissement dans la collectivité. Les promoteurs commerciaux et culturels seront également soumis à des accords d'exploitation particuliers, adaptés à leur champ d'action et à leurs contraintes. Des systèmes de gestion de qualité et de conformité innovants seront mis en place afin de monitorer en temps réel l'état du parc immobilier et ses besoins en entretien et en financement.
- La détention du sol par la FUS lui permet d'**exercer le contrôle** sur les usages et sur la destination à long terme des actifs réalisés avec ses partenaires. **Les organismes et les entreprises implantées sur le site Louvain demeurent autonomes** et responsables de leur exploitation. Mais elles doivent, peu importe leur statut, répondre aux exigences de conformité énoncées dans leur accord d'exploitation avec la fiducie.
- Un **plan d'affaires** actuellement en élaboration fournira des informations détaillées concernant le design et le montage financier de la FUS.



Ces informations proviennent de divers documents non publiés et de TIESS, *Les fiducies d'utilité sociale : synthèse de connaissances*, 2019.