KAMLOOPS & DISTRICT
CHAMBER OF COMMERCE

POLITIQUE DE LA FIDUCIE FONCIÈRE

SIGNEZ LA PÉTITION

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

Une fiducie foncière communautaire est une organisation à but non lucratif créée pour acquérir et mettre de côté des terrains au profit de la communauté. Pour ce faire, la fiducie acquiert un terrain et le détient de façon permanente. Lorsque le propriétaire vend, il ne garde qu'une portion de l'augmentation de la valeur de la propriété. Le reste des gains est conservé par la fiducie, préservant ainsi l'accessibilité à la propriété pour les générations futures.

Il existe déjà des fiducies foncières communautaires à travers le Canada et partout dans le monde. Beaucoup d'entre elles ont reçu une reconnaissance à l'échelle mondiale, comme une fiducie foncière de Puerto Rico qui a reçu le Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies ou encore le Champlain Housing Trust, fondé par Bernie Sanders en 1984, qui fournit toujours aujourd'hui des logements abordables à Burlington, dans le Vermont, près de 4 décennies après sa création.

Si vous souhaitez regarder une vidéo sur le Champlain Housing Trust ou sur les fiducies foncières communautaires en général, suivez ce lien.

En quoi une fiducie foncière communautaire est-elle différente des autres modèles de logements abordables?

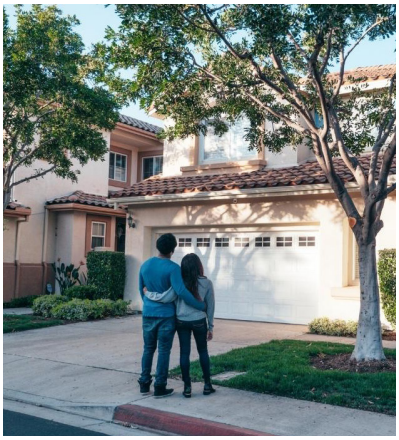
Des études récentes faites au Canada indiquent que le prix des terrains représente maintenant entre 30 % et 75 % du prix de vente total d'une habitation et constitue un facteur majeur contribuant à l'offre et à la tarification des logements (SCHL, 2018).

À mesure que les terrains gagnent en valeur, il y a de plus en plus d'incitatifs à : Construire des zones d'habitations résidentielles plus dense et de plus grande valeur ainsi qu'à démolir les vieilles maisons unifamiliales à un étage pour les remplacer par des maisons plus dispendieuses.

Cette relation n'est pas nouvelle et ne se limite pas non plus au Canada: de nombreuses études réalisées par des économistes du monde entier ont trouvé cette même corrélation.

Bien que la dynamique autour du logement abordable au Canada soit complexe, les données montrent que la clé pour trouver une solution à la crise du logement est intrinsèquement liée à la disponibilité et au prix des terrains.

Le secret d'un modèle de fiducie foncière communautaire est qu'il retire le terrain du marché et le détient de façon permanente, au profit du public.



Où se trouve cette politique?

- Chambre de commerce de Kamloops et du district
- Chambre de commerce de la Colombie-Britannique
- Chambre de commerce du Canada

Comment fonctionne cette politique?

Cette politique veut refléter le Programme des dons écologiques mise en place depuis le 6 juin 1995, date à laquelle le budget a été présenté en troisième lecture à la Chambre des communes et a été adopté à l'unanimité. L'idée derrière ces mesures était de fournir au secteur caritatif un « ensemble d'outils puissants » pour collecter des fonds et encourager les dons caritatifs.

Avec votre aide, nous pouvons en faire une réalité. Joignez-vous au mouvement pancanadien en signant notre pétition en ligne et en discutant avec votre député local. Ensemble, nous pouvons arriver à changer le Canada afin d'aider tous les Canadiens.

Cette politique pourrait-elle fonctionner pour une fiducie foncière communautaire qui a son propre objectif spécifique?

Cette politique fonctionnera pour chaque fiducie foncière communautaire qui se concentre sur le logement abordable - quel que soit le modèle de fonctionnement qu'elle suit ou la population qu'elle dessert.

Les fiducies foncières communautaires peuvent fonctionner avec de nombreux modèles différents, tels que l'exploitation d'unités locatives, l'accès à la propriété, voire le rôle de promoteur. Elles peuvent également cibler différents segments du marché, par exemple : les logements pour personnes âgées, les logements d'entrée de gamme, les logements de transition, les logements supervisés, etc. Certaines fiducies foncières communautaires détiennent un éventail de projets et chacun d'eux a un objectif différent.

Cette politique est rédigée de manière qu'elle fonctionne pour tous les modèles de fiducie foncière communautaire, tant que leur objectif est de fournir des logements abordables.

Cet incitatif s'est-il révélé fructueux?

Entre la création du programme en 1995 et le 31 mars 2021, 1 610 dons écologiques d'une valeur de plus de 977 millions de dollars ont été faits à travers le Canada pour des efforts de conservation en utilisant ce mécanisme[1].

Pouvez-vous imaginer mobiliser près d'un milliard de dollars en capitaux privés pour fournir des logements abordables pour le bien public avec une solution qui durera à perpétuité?

[1] Site du gouvernement du Canada: Programme des dons écologiques: apercu, date de modification 2020-10-14 – accès 2021-11-11: https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques/apercu.html

Que fera cette politique exactement?

Ces changements aideraient les communautés partout au Canada, peu importe leur taille, à:

- Créer leurs propres fiducies foncières communautaires prospères;
- Offrir des logements abordables aux résidents à faible revenu de la communauté (personnes âgées, jeunes familles, populations marginalisées);
- Revitaliser les zones sous-utilisées en favorisant de nouveaux développements;
- Offrir aux personnes à faible revenu ou à faibles moyens la possibilité d'acquérir du capital en accédant à la propriété, et;
- Valoriser l'investissement public pour le bénéfice de la communauté à long terme.

Est-ce qu'un promoteur ou un particulier pourrait utiliser cette politique comme une échappatoire fiscale pour s'octroyer un crédit d'impôt ou pour éviter de payer la taxe sur la spéculation?

La réponse est non – absolument pas.

Puisque cette politique est conçue pour refléter le Programme des dons écologiques, programme qui est en place depuis près de 3 décennies au Canada, il existe déjà de solides dispositions «anti-évitement» pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'abus de la part des individus ou des sociétés comme l'échappatoire fiscale.

Cela inclut des dispositions comme une taxe de « récupération» si le terrain n'est pas utilisé pour un logement abordable ou retiré de la fiducie et des clauses «sans lien privilégié» qui garantissent qu'il n'y a pas de partenariat entre le donateur et la fiducie.

De plus, la seule façon d'obtenir le crédit d'impôt et l'exonération des gains en capital, c'est de faire don du terrain pour un logement abordable ! Donc, s'ils veulent le bouclier fiscal, ils doivent abandonner le terrain au profit de la communauté.

Que puis-je faire pour aider?

- Signez la pétition.
- **Parlez à votre député local et aidez-le à passer le mot.**

Cette politique est déjà soutenue par la Chambre de commerce du Canada, qui représente un réseau de plus de 450 chambres et plus de 200 000 entreprises à travers le Canada, ainsi que de nombreuses autres organisations à travers le Canada. Nous avons besoin de nos représentants fédéraux élus à Ottawa pour faire avancer cette politique et la légiférer afin que nous puissions commencer à renverser la vapeur dans la lutte pour le logement abordable au Canada!

hello@kamloopschamber.ca
250-372-7722
kamloopschamber.ca