



# **Les fiducies foncières d'utilité sociale Questions et réponses**

Hubert Lavallée

Protec-Terre

UPop

Montréal 10 avril 2018



# Plan de la présentation



- Financement d'un projet agricole
- La LPTAQ – Mission et contraintes
- La propriété superficière – concept et usage
- Autres question fréquentes

# Financement

## Plan d'affaires

- Production envisagée
- Marché visé
- Stratégie de mise en marché
  - Prix
  - Plan de ventes
  - Promotion
- Budget (revenus et dépenses)
- Échéanciers et évolution
- Ressources nécessaires
  - Main d'œuvre
  - Financement



# Financement



## Conventionnel

- Mises de fonds personnelles
- Emprunts
  - Financière agricole
  - Institution financière
  - Autres (FIRA, RISQ,...)

## Subventions

- FADQ - Installation de la relève
- Services conseils
- CRAAQ – Répertoire des programmes accessibles

## Populaire

- Obligations communautaires
- Sociofinancement
- Événement

## Autres revenus



# LPTAQ

## Mission

Garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles.  
À ce titre, assurer la protection du territoire agricole...

## Enjeux

- Zonage
- Morcellement de terres  
Demande d'autorisation nécessaire pour les lots de moins de 100 hectares
- Construction d'habitations  
Possibilité de construire une seule résidence sur un ensemble de lots contigus ou réputés contigus vacants d'une superficie d'au moins 100 hectares. Une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.
- Quotas
- Mise en marché



# Propriété superficière



## Définition

Ce type de droit de **propriété** résulte de la division de l'objet du droit de **propriété**. Un premier propriétaire (le tréfoncier) possède le terrain, le fonds (tréfonds) et un second (le **superficiaire**) a la **propriété** de tout ce qui est au-dessus de ce fonds (ouvrages, plantations, bâtisses).

## Usage

- Pleine propriété
- Pleine autonomie
- Possibilité de croissance
- Règles de revente
- Règlement des différents



# Autres questions fréquentes



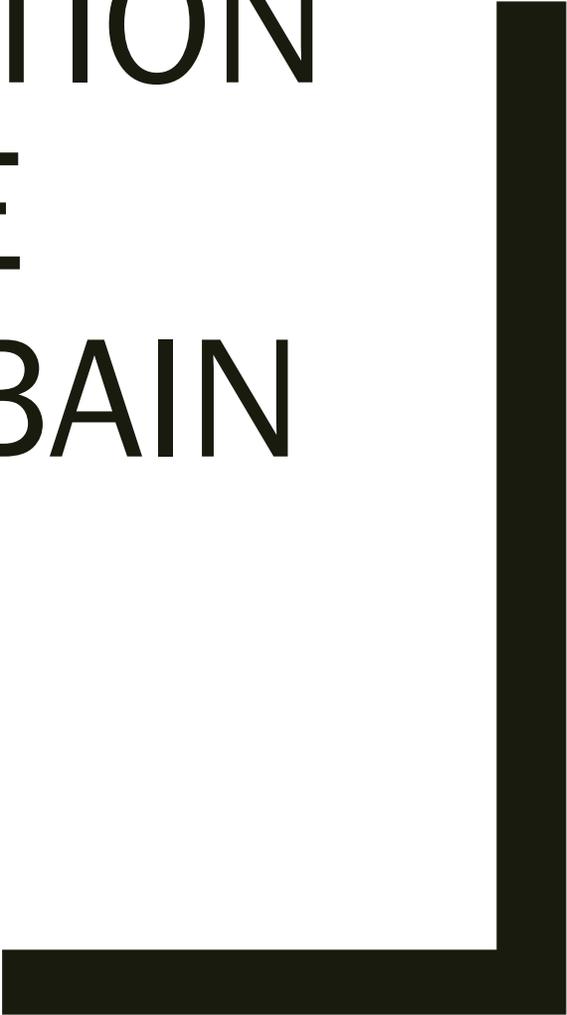
## Distribution

- Circuits courts
- Agriculture soutenue par la communauté
- Marchés fermiers
- Marché de solidarité
- Commerces et épiceries
- Coopératives

## Choix de la relève

- Compatibilité
- Compétence
- Engagement
- Énergie
- Vision





# ANTISPÉCULATION FONCIÈRE LE VOLET URBAIN

Julien Deschênes

UPop Hiver 2018

Séance 4



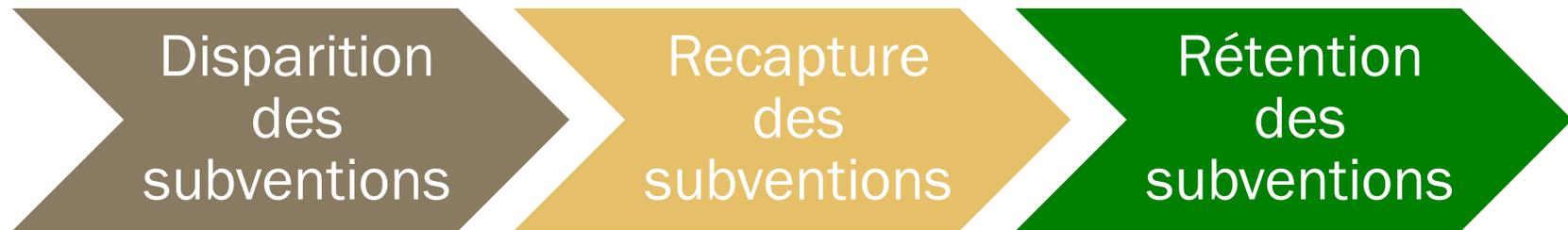
# Plan de présentation

Propriété abordable à perpétuité

Documenter pour convaincre

Formule(s) de revente

# Propriété abordable à perpétuité



Disparition  
des  
subventions

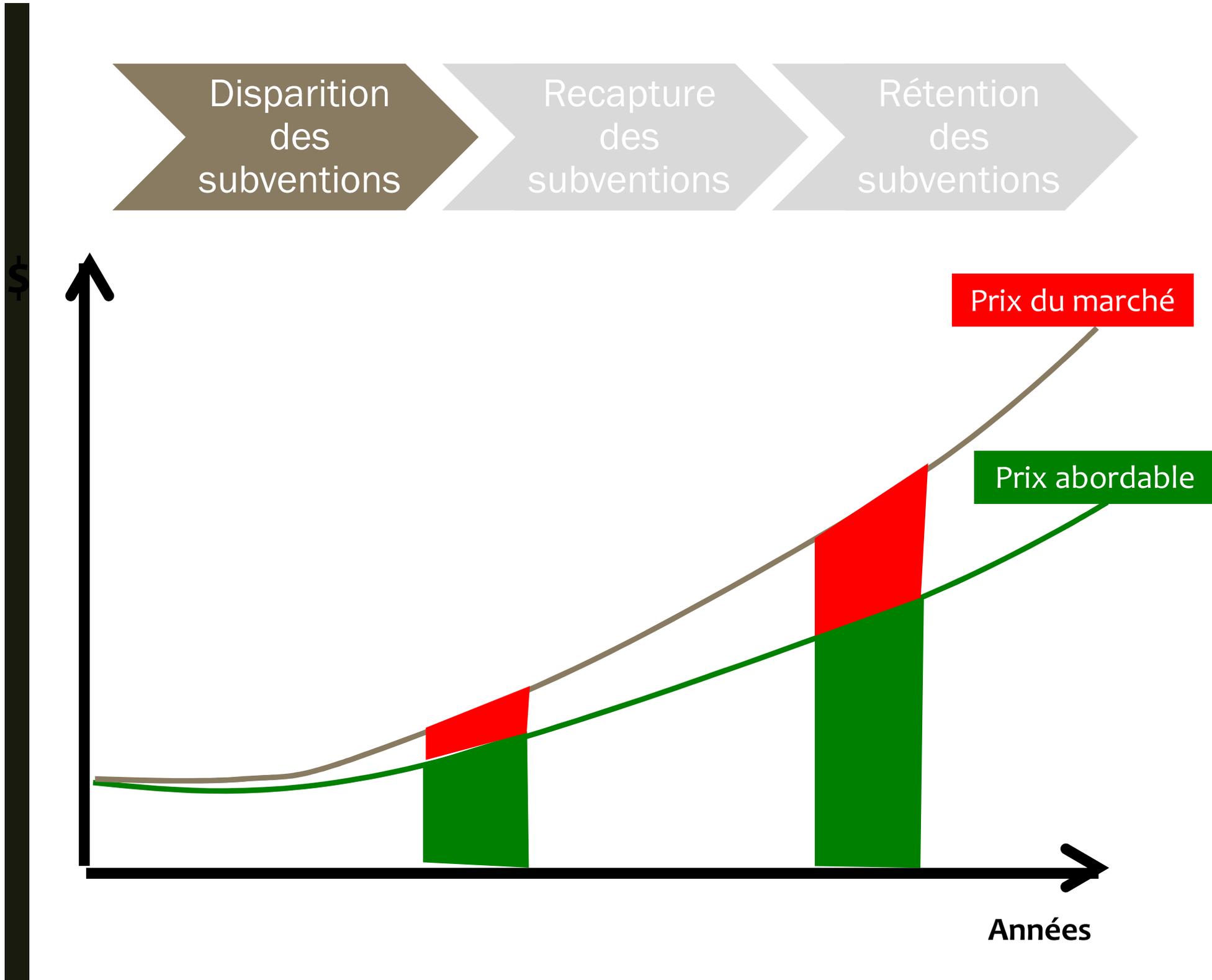
Recapture  
des  
subventions

Rétention  
des  
subventions

Prix du marché

Prix abordable

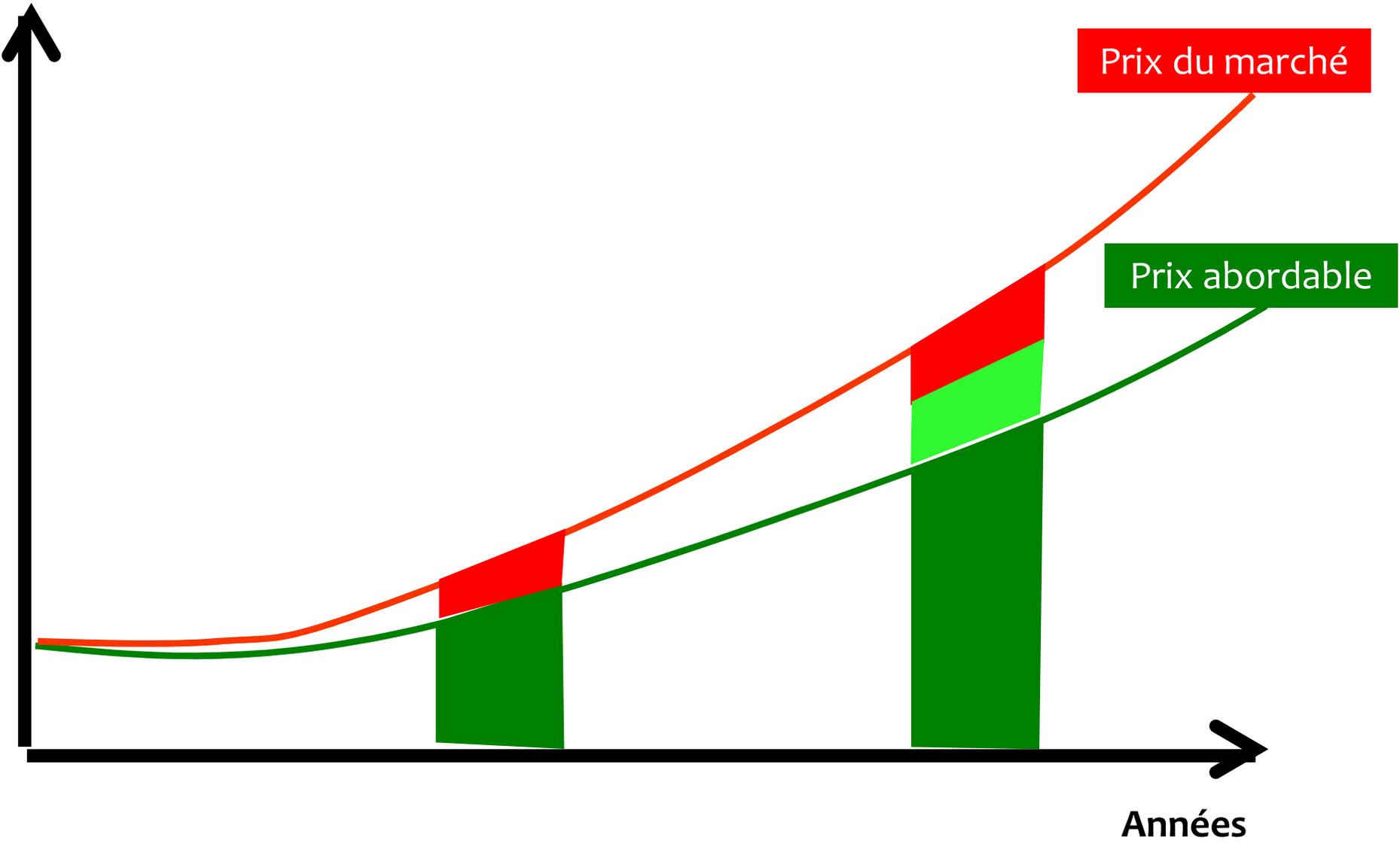
Années



Disparition  
des  
subventions

Recapture  
des  
subventions

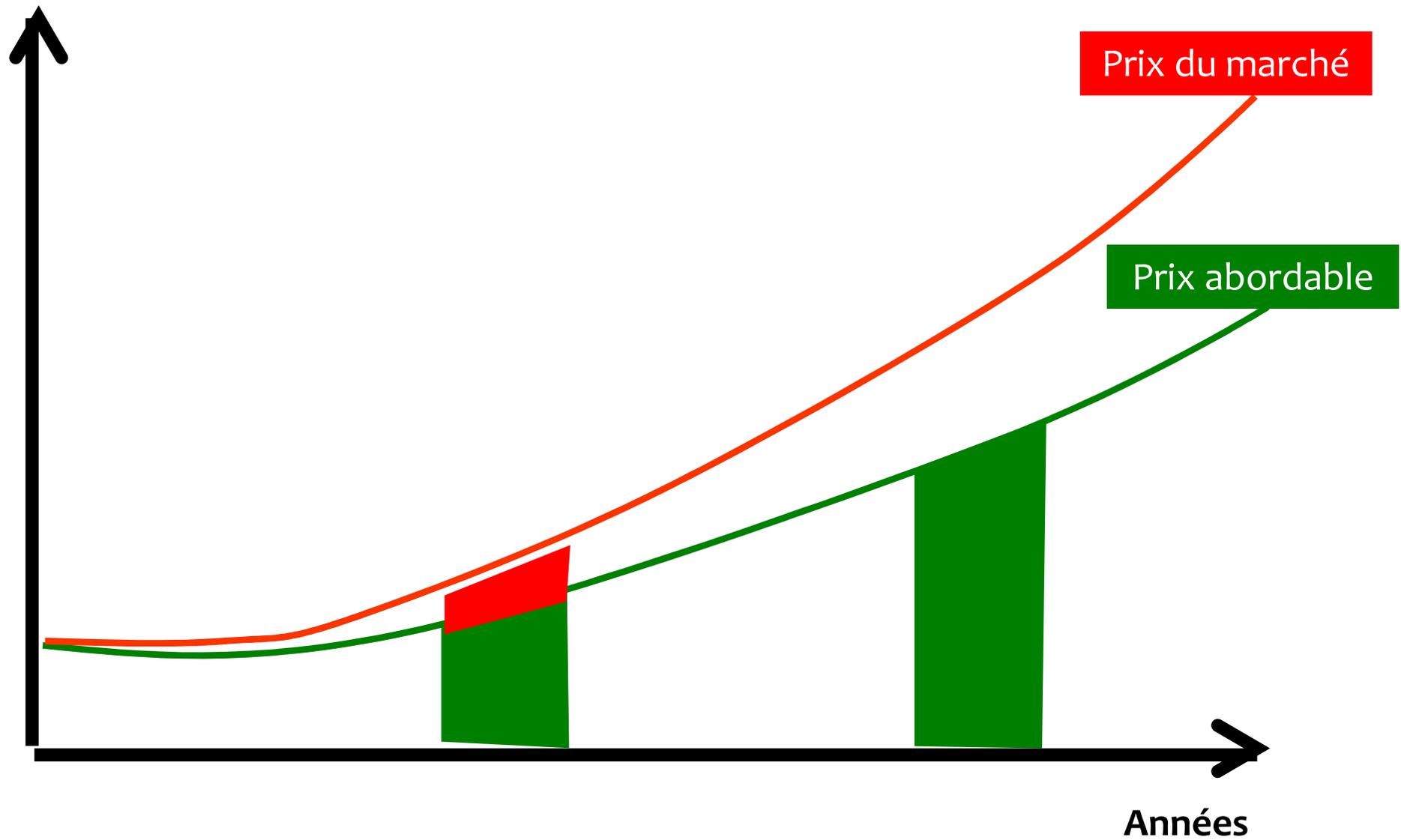
Rétention  
des  
subventions



Disparition  
des  
subventions

Recapture  
des  
subventions

Rétention  
des  
subventions





PROPRIÉTÉ  
ABORDABLE À  
PERPÉTUITÉ

*Mythes ou Réalités?*





# Mythe ou Réalité?

Les propriétaires ne peuvent pas accumuler de patrimoine.

# Mythe ou Réalité?

Mythe

# Mythe ou Réalité?

Ce modèle fonctionne seulement dans les marchés immobiliers chauds.

# Mythe ou Réalité?

Mythe



# Mythe ou Réalité?

Ce modèle améliore la mobilité des propriétaires.

Mythe ou Réalité?

Réalité

# Mythe ou Réalité?

Ce modèle diminue les valeurs des propriétés avoisinantes.

# Mythe ou Réalité?

Mythe



# Mythe ou Réalité?

Ce modèle nécessite beaucoup de subventions au démarrage.

Mythe ou Réalité?

Réalité

# Documenter pour convaincre

- Données sur le ménage (revenus, emplois, éducation, historique de propriété)
- Données sur la transaction (prix et date d'achat)
- Données lors de la revente (type de revente, raison(s) de la vente, tenure du prochain logement, expérience générale)
- Informations sur la propriété (rénovations, année de construction, subventions rattachées)
- Rendre l'information attirante pour les bailleurs de fonds, décideurs publics et futurs acheteurs

# Formule(s) de revente

Qu'est-ce que c'est?

Partage de la plus-value foncière\*

\*valeur à la vente – valeur à l'achat = plus-value foncière

# Formule(s) de revente

Quels objectifs?

Balancer les intérêts individuels et  
communautaires

Maintenir l'abordabilité à perpétuité (C)

Retour honnête (I)

# Formule(s) de revente

De quelle manière?

Formules à taux fixes

Formules avec indices

Formules basées sur la plus-value

# Formule(s) de revente

Formules à taux fixes annuels composés:

Facilite l'administration et le calcul

Augmentation stable

Non lié au marché et à l'inflation

Égalité temporelle

Contrôle l'abordabilité

Ignore les améliorations

# Formule(s) de revente

Formules avec indices (ex: revenu médian):

Facilite la compréhension et l'utilisation

Prend en compte une variable externe

Ignore les améliorations

# Formule(s) de revente

Formules basées sur la plus-value:

Facilite la compréhension et l'utilisation

Évite les contestations

Lié au marché

Nécessite une plus-value

# Formule(s) de revente

Considérations advenant une modification:

Nouveaux acheteurs uniquement

Garder les choses simples et compréhensibles

# Formule(s) de revente

Pourquoi bien la réfléchir?

Centrale au fonctionnement  
et à la pérennité de l'organisation

Composante qui assoit la crédibilité  
auprès des bailleurs de fonds