



# SPRE 103 : Explorer les fiducies foncières culturelle

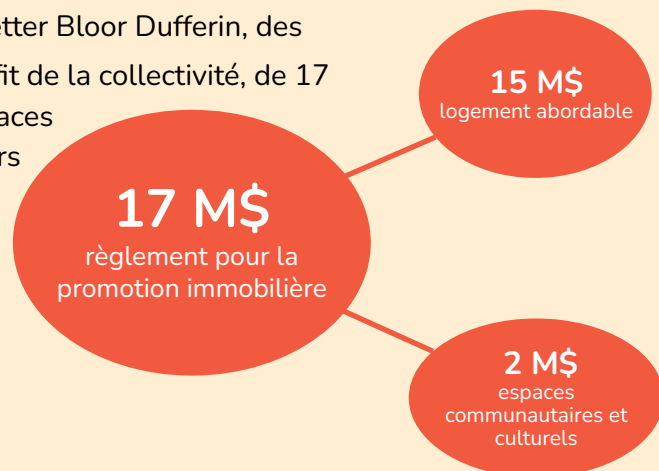
# Survol

**MANDAT DE LA CCST : créer et faciliter des processus durables pour l'acquisition et l'entretien de propriétés immobilières, destinées à la collectivité ainsi qu'à des organisations artistiques et culturelles, dans le quartier Bloor Dufferin.**

- Réunir les groupes artistiques, culturels et communautaires de Ward 9 menacés par le déplacement
- Soutenir la collectivité de Ward 9 (et des quartiers environnants) dans l'obtention ou la rétention d'espaces commerciaux et industriels légers, destinés à la collectivité et à un usage culturel et artistique.
- Maintenir l'actif initial de la CCST de 2 M\$, sans le détériorer.
- Commencer à servir de ressource pour les groupes artistiques, culturels et communautaires concernant la recherche, les accords juridiques, les relations gouvernementales, la promotion d'idées, les partenariats et le réseautage au sein de la collectivité.

# À L'ORIGINE DE LA CCST : RÈGLEMENT AU PROFIT DE LA COLLECTIVITÉ BLOOR/DUFFERIN

- **LE BESOIN** : Répondre au besoin de maintenir une ressource publique (une école publique sur un terrain public) au bénéfice des membres actuels et futurs de la collectivité
- **2019 ET AVANT** : Des années d'organisation communautaire et de militantisme concernant les terrains de l'école publique à l'angle sud-ouest de Bloor Street et Dufferin Street
- Soutien de la part d'OSBL pour le logement abordable (St Clare's Multifaith Housing Society et Habitat for Humanity GTA), d'élus locaux et de nombreux membres de la collectivité
- **NOV. 2019** : Épaulés par des bénévoles du groupe communautaire Build A Better Bloor Dufferin, des résidents du West End de Toronto remportent un règlement historique au profit de la collectivité, de 17 millions \$, destinés à des fonds pour le logement abordable ainsi que des espaces communautaires et culturels à Davenport - Ward 9, et provenant de promoteurs immobiliers



# RÈGLEMENT AU PROFIT DE LA COLLECTIVITÉ BLOOR/DUFFERIN



→Naissance de la CCST

→Community Affordable Housing Solutions Trust (Fiducie pour des solutions de logement abordable destiné à la collectivité)

# PRINCIPES ET VALEURS

La CCST est née d'années d'organisation communautaire pour un lotissement immobilier **équitable et inclusif**. Les principes fondateurs de la CCST font honneur à cet héritage. Notre engagement :

- Mise à profit de l'expertise et du pouvoir collectif
- Gouvernance communautaire
- Investissement axé sur l'équité
- Abordabilité
- Approche antidéplacement
- Promotion de la densité
- Collaboration avec des alliés du logement abordable
- Utilisation maximale et durable des fonds
- Partenariats compatibles avec notre mandat

# FINANCEMENT ET FINANCES DE LA CCST

## Fonds de 2 000 000 \$ dus à l'organisation et remis en versements annuels de 400 000 \$

- Fonds reçus à ce jour : 1,6 M\$
- Versement final prévu en novembre 2025
- Usage limité à l'acquisition immobilière à Ward 9

## Revenu projeté pour 2025 de 65 000 \$

- Source : placement de 1,6 M\$ dans un compte d'épargne à intérêt élevé
- Revenu mensuel : environ 5 000 \$
- Usage possible : opérations et projets spécifiques hors Ward 9

## Audit des états financiers complété pour 2022 et 2023

- Surplus atteint en 2023
- Surplus projeté pour 2024
- Le budget approuvé pour 2025 projette un surplus

# PRIORITÉS DU PLAN STRATÉGIQUE :

## Création du CA et capacité de gouvernance

**Mise sur pied d'une stratégie d'acquisition** pour nos fonds initiaux, y compris :

- Élaboration de processus de diligence raisonnable
- Rédaction d'ébauches de documents pro forma et d'analyses de rentabilité
- Préparation en vue de la recherche de propriétés fin 2025.

## Collaboration avec la collectivité et création de partenariats :

- Réseautage (étudiants de l'UofT, réseaux communautaires)
- Renforcement des capacités (webinaires de formation, système de jumelage)
- Participation à des évènements, des tables de concertation, réseautage

**Approfondissement de la compréhension des besoins en espace et des perspectives**, en sondant et en analysant les besoins de la collectivité

# COMPOSITION DU CA

## COMPOSITION DU CA:

- Plus de membres de la collectivité de Ward 9 que de non-membres (au moins un membre de plus). Nous considérons comme « membre de la collectivité » les gens qui travaillent, font du bénévolat, vivent ou participent activement à la Le CA de la CCST doit inclure :
- vie communautaire à Ward 9
- Un minimum de deux membres qui sont artistes/travailleurs artistiques provenant de groupes ciblés par les programmes d'équité
- Au moins un membre qui a vécu une expérience de déplacement de son studio ou de son espace de répétition
- Au moins un membre jeunesse (moins de 30 ans)
- Un minimum de deux membres qui travaillent ou font du bénévolat de façon régulière auprès d'une organisation de Ward 9 ancrée dans la collectivité ou axée sur l'équité
- L'élection des membres candidats en 2025 satisfera tous les critères de composition.



# CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres cofondateurs de la CCST en 2022 qui siègent au CA de *Build A Better Bloor Dufferin*

**Hannah Fleisher,**  
Présidente et trésorière  
(2022-23, 2023-25)

**Maggie Hutcheson,**  
Vice-présidente  
(2022-23, 2023-25)

**Erella Ganon,**  
Membre du CA  
(2022-23, 2023-25)

**Sean Fitzpatrick,**  
Responsable des affaires juridiques  
(2022-23, 2023-25)

**Alycia Shanika**  
Responsable du réseautage et de la  
mobilisation  
2023-24 (trial), 2024-26

**Liz Hysen**  
Secrétaire  
2023-24 (trial), 2024-26

**Julia Culpeper**  
Responsable des communications  
2023-24 (à l'essai), 2024-26

**Danielle Singer**  
Candidate  
2025 (à l'essai)

**Eryn Maloney**  
Candidate  
2025 (à l'essai)

**James Roy**  
Candidat  
2025 (à l'essai)

**Chris Wilson**  
Candidat  
2025 (à l'essai)

# ACQUISITION DE DEUX ESPACES À YOUNGPLACE

## Une occasion s'est présentée :

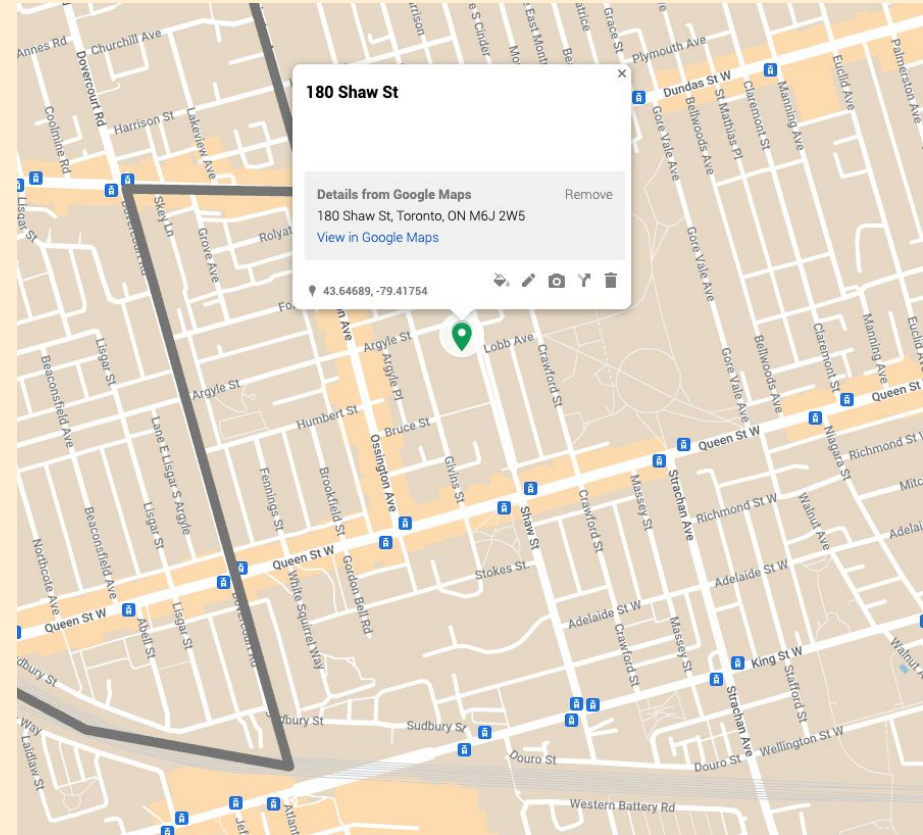
- La Inspirit Foundation et la CCST ont collaboré pour **préserver deux unités** à Youngplace (180 Shaw St., Toronto), présentement un atelier de poterie et un atelier de fabrication de papier en location.
- Première acquisition par une fiducie foncière culturelle au Canada



# ACQUISITION DE DEUX ESPACES À YOUNGPLACE

Contexte : Youngplace est situé à environ 500 mètres de Ward 9

→ La CCST n'a pas recouru à ses fonds initiaux pour l'acquisition



# ACQUISITION DE DEUX ESPACES À YOUNGPLACE

**Contexte :** Youngplace a été créé par Artscape, qui possédait **15 unités** dans l'immeuble, mises sous séquestre afin d'être vendues en janvier 2024, après la dissolution de l'organisation.

- **14 des 15 unités** appartenant à Artscape étaient occupées par des locataires actifs qui risquaient de subir un déplacement à cause de la vente.
- **12 des 14 locataires** ont trouvé les moyens pour acquérir leur propre unité grâce à la vente sous séquestre (avec l'aide de Inspirit qui a facilité le financement).
- **Deux locataires** n'ont pas réussi à obtenir du financement ou une bourse.
- **L'entente de la CCST** a été conçue comme solution de rechange afin que les deux unités soient préservées à des fins artistiques pour la perpétuité.



- **lémentaire appartenait** à un ancien locataire qui ne pouvait pas demeurer dans les lieux.



# ACQUISITION DE DEUX ESPACES À YOUNGPLACE

- Inspirit a acquis **deux** unités à Youngplace et les a vendues à deux nouvelles personnes morales exploitées par la CCST;
- Inspirit a obtenu un financement par bourses de la part de la Ville de Toronto pour subventionner la vente des unités à la CCST et a financé la valeur restante par des hypothèques fournies à chaque nouvelle personne morale;
- Les hypothèques seront remboursées à Inspirit par les nouvelles personnes morales sans intérêt, selon le revenu net annuel;
- Les nouvelles personnes morales seront responsables des baux, des locataires existants et de toute question juridique pour les unités.

# CHRONOLOGIE

|                   | 2023 |  |                              | 2024                             |      |                              |  |   |  |       |                                  |                    |     |  |                                   | 2025 |   |                        |
|-------------------|------|--|------------------------------|----------------------------------|------|------------------------------|--|---|--|-------|----------------------------------|--------------------|-----|--|-----------------------------------|------|---|------------------------|
|                   | Q4   |  |                              | Q1                               |      |                              | Q2   |   |  | Q3    |                                  |                    | Q4  |  |                                   | Q1   |   |                        |
|                   | oct  | nov  | déc                          | janv                             | févr | mars                         | avr  | mai   | juin   | juill | août                             | sept               | oct | nov  | déc                               | janv | févr  | mars                   |
| Unités d'Artscape |      |  |                              | x                                |      |                              |  | x   |  |       |                                  |                    | x   |  |                                   |      |   |                        |
| Inspirit          |      | x  |                              | Artscape est mise sous séquestre |      |                              |  | Nomination du séquestre et énumération des unités |  |       |                                  | x                  | x   | x  |                                   | x    |   |                        |
| CCST              |      | Inspirit propose à la CCST de trouver une solution pour les unités du 180 Shaw St. |                              | x                                |      | x                            | Inspirit met en lien la CCST et Propeller concernant le 38 Abell |   |  |       | Participation à l'appel d'offres |                    | x   | Acceptation d'une offre conditionnelle   |                                   | x    | Révision de l'offre et conclusion d'une entente avec le séquestre |                        |
| Ville de Toronto  |      | x  | Approbation de la présidente | Mise à jour du CA                |      | Approbation de la présidente |  | x   | Le CA collabore avec Inspirit et prend connaissance de la demande de soumissions de la Ville | x     |                                  |                    | x   | La présidente donne son approbation pour aller de l'avant et négocier les modalités de l'entente | Recours à un conseiller juridique |      | x   |                        |
|                   |      |  |                              |                                  |      |                              | Début des discussions en vue du financement                      |   |  |       | x                                | Débloque des fonds |     |  |                                   |      | x   | Fournit du financement |

# MODALITÉS DE L'ENTENTE : RÔLES

Incorporation : La CCST incorpore deux filiales

La CCST incorpore deux filiales

Prêt

La CCST prête de l'argent à chacune des nouvelles entreprises

Financement

Inspirit fournit du financement à chaque entreprise pour ses acquisitions

Acquisition et vente

Inspirit acquiert les unités auprès du séquestre et les revend aux nouvelles entreprises

Transfert :

Des filiales reçoivent des unités et gèrent les baux

# MODALITÉS DE L'ENTENTE : ACTIVITÉS TRANSACTIONNELLES

## Incorporation

- Mise sur pied de **deux** entreprises
  - Choix des noms
  - Identification des membres du CA
- Choix des adresses
- Ouverture de **deux** comptes bancaires
- Ouverture de **deux** comptes d'assurance

## Prêt

- Révision de l'entente de règlement de la CCST et des règlements administratifs
- Rédaction d'une ébauche d'une entente de prêt entre la CCST et chacune des nouvelles entreprises
- Transfert des fonds de la CCST vers chacune des nouvelles entreprises

## Financement

- Exécution des ententes sur l'hypothèque
- Révision et approbation de l'entente de bourse d'Inspirit avec la Ville de Toronto

## Acquisition et vente

- Diligence raisonnable concernant la propriété
- Review condo corps financiers & records of maintenance
- Révision des finances et des relevés d'entretien des sociétés de condominiums
- Révision et approbation de l'accord de vente d'Inspirit avec le séquestre
- Exécution des accords de ventes d'Inspirit

## Transfert

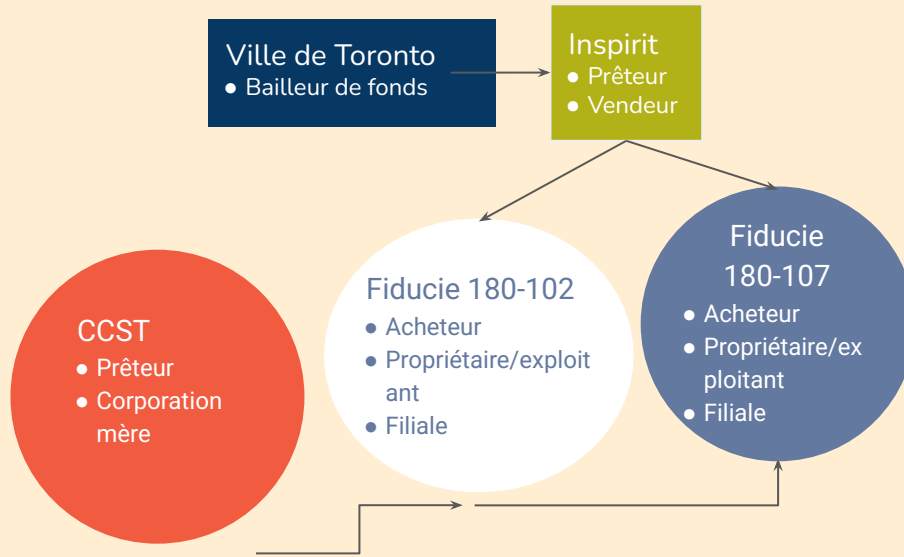
- Gestion des titres de propriété
- Gestion des contrats de location



# MODALITÉS DE L'ENTENTE : RELATIONS D'AFFAIRES

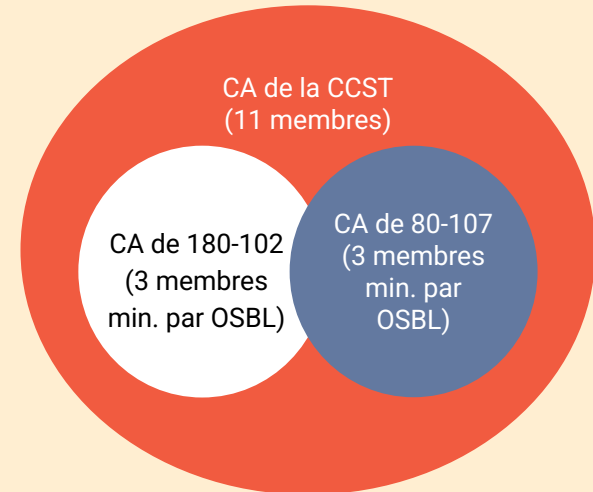
## Montage juridique : trois entités distinctes

- Deux fiducies distinctes pour isoler les risques financiers



## Montage de la gouvernance : trois entités qui se chevauchent

- La CCST est le seul membre de chacune des entreprises 180
- Les CA des entreprises 180 comprennent exclusivement des membres du CA de la CCST
- Les CA des entreprises 180 peuvent avoir des membres communs



# DILIGENCE RAISONNABLE

- Area 1 : Considérations opérationnelles
- Area 2 : Capacité organisationnelle et main-d'œuvre
- Area 3 : Risque financier
- Area 4 : Gouvernance

# RÉFLEXIONS DE TORONTO

*« Pensée magique : une approche moins orientée vers le marché, qui reflèterait le marché immobilier commercial, mais expurgée des profits obscènes, résoudrait le problème. »*

*Caitlin Jones sur la dissolution de BC Artscape*

# QUESTIONS D'IMPORTANCE :

1. Lorsque les artistes racisés sont payés **28 %** de moins que les artistes non racisés, à qui sont destinés les espaces culturels ?
2. Lorsque le revenu moyen des artistes autochtones est de **32 %** inférieur à celui des artistes non autochtones, qui a le droit de faire de l'art ?
3. Lorsque la plupart des artistes et des créateurs de culture dépendent de bourses, de la philanthropie et de sources de revenus imprévisibles pour travailler, qui est en **mesure de garantir la pratique de leur art ?**

**Le défi des fiducies foncières communautaires culturelles**  
Assurer le fonctionnement économique des arts, de la performance, de la culture et des espaces communautaires pour les gens qui en ont besoin

## Pour ceux et celles qui souhaitent acquérir et préserver les espaces :

Les réalités financières favorisent une approche conservatrice et peu tournée vers le risque pour ce qui est des investissements et des plans d'activités à long terme

En l'absence d'une gestion minutieuse, les problèmes d'accès pourraient s'accroître

Les questions pratiques et idéologiques aident à identifier des solutions pour mieux garantir les espaces vitaux au sein de nos collectivités.

# RÉALITÉS DU SECTEUR ET DU MARCHÉ

Selon le [Ontario Non-Profit Network \(réseau des OSBL de l'Ontario\)](#) :

*L'espace est un problème croissant pour les organisations*

**84 %** ont vu leurs dépenses s'accroître

**71 %** des OSBL sont locataires

**32 %** n'ont pas d'espace adéquat

Selon les données [du rapport 2024 Q2 Real Estate Market par Altus](#) :

Le rythme des transactions commerciales continue d'être lent

Les prêteurs **demeurent conservateurs** concernant les acquisitions commerciales

# VILLE DE TORONTO : DÉFIS EN MATIÈRE DE POLITIQUE ET PERSPECTIVES

**Défi : Perte du pouvoir de négociation par rapport à la Section 37 = diminution des perspectives de croissance pour les espaces culturels et les petits espaces**

**Perspectives :** la Ville de Toronto a consulté plus de 3600 résidents dans la préparation du [plan d'action](#) pour le [secteur culturel de Toronto](#) (lancement à l'automne 2024). La création de nouveaux espaces culturels abordables sera cruciale.

La Ville de Toronto concevra en 2025 une **stratégie d'infrastructures culturelles** comprenant une carte des actifs, une évaluation des besoins et l'établissement de cibles en matière d'espace.

## Survey Highlight:

### Funding Source

*Percentages indicate the portion of the participants who selected or agreed that specific response.*

**When asked, artists, cultural workers, and creatives shared that the top five ways they fund their practice, business, or organization are (participants were allowed to select all that applied):**

- Product sales or fee-for-service work (example: selling product or licensing rights to product, ticket sales, commissioned work, subscriptions) (48%)
- Provincial / Federal grants, loans, or equity investments (42%)
- City of Toronto / Toronto Arts Council grants (36%)
- Donations (31%)
- Funding from independent funding bodies (for example: The Bell Fund, Metcalf Foundation) or philanthropic organizations (25%)

# PARTICIPATION DES MÉDIAS ET DU PUBLIC

## Articles

[La création d'espaces créatifs abordables- Spacing Toronto](#)

[Les fiducies foncières culturelles comme solution émergente à la crise des espaces artistiques](#)

[Fiducies foncières : les défis sont légion dans l'acquisition de propriétés à des fins artistique \(Spacing, numéro 68\)](#)

## Panels

[L'état de préservation et de perte dans le secteur artistique et culturel](#)

[Panel : les fiducies foncières culturelles en faveur d'espaces artistiques et culturels abordables](#)

[Résumé du forum Artistes en mutation : collectivité, espace, embourgeoisement – Association des résidents de Parkdale](#)