



Restauration des terrains
contaminés: Lancement
d'une fiducie d'utilité sociale
de reboisement unique
au Québec

● Un texte de Diane Bérard ●

Une solution qui peut être reproduite

Toutes les villes canadiennes comptent des quartiers industriels dont les émanations nuisent à la qualité et à l'espérance de vie de leurs résidents; le manque d'espaces verts aggrave la situation. Déminéraliser et décontaminer des terrains afin d'y planter des arbres est une solution prometteuse. Une fiducie d'utilité sociale (FUS), ou un instrument juridique équivalent, constitue une structure efficace pour appuyer cette solution. Un groupe de citoyens de Québec expérimente actuellement la formule

Que faire lorsque votre fiducie d'utilité sociale ne trouve aucun terrain sain à protéger ? Vous utilisez la fiducie d'utilité sociale pour les défricher et les protéger.

En s'appuyant sur cette idée, un groupe de citoyens de Québec a lancé le 10 septembre 2025 la première fiducie d'utilité sociale de reboisement urbain de la province, la Fiducie Emprises, dans le but de purifier l'air du quartier Limoilou de Québec.

Quand il n'y a pas de nature à préserver, la seule façon de purifier l'air est de reboiser.

Un groupe de citoyens de Québec a décidé de recourir à un outil juridique unique — la Fiducie d'utilité sociale — qui permettra de préserver les terrains reboisés pour les générations à venir.

Crédit photo: Catherine Fournier



Là où les citoyens respirent deux fois la limite de pollution recommandée par l'OMS

Mathieu Caron, entrepreneur en construction écologique et initiateur de ce projet novateur, n'a pu compter sur une fiducie de conservation des écosystèmes pour Limoilou. En effet, le quartier ne compte pratiquement aucun espace vert à protéger ; le béton et l'asphalte y règnent depuis des décennies.

Selon un [rapport de 2023](#) de la Direction de la santé publique de Québec, « le quartier est principalement composé de rues et d'autoroutes achalandées, de lignes électriques importantes, de voies ferrées, d'industries, de terrains contaminés et d'autres infrastructures. Ces éléments sont responsables du bruit, des odeurs, de la poussière et de la pollution. De plus, la chaleur y est très intense lors des canicules. »

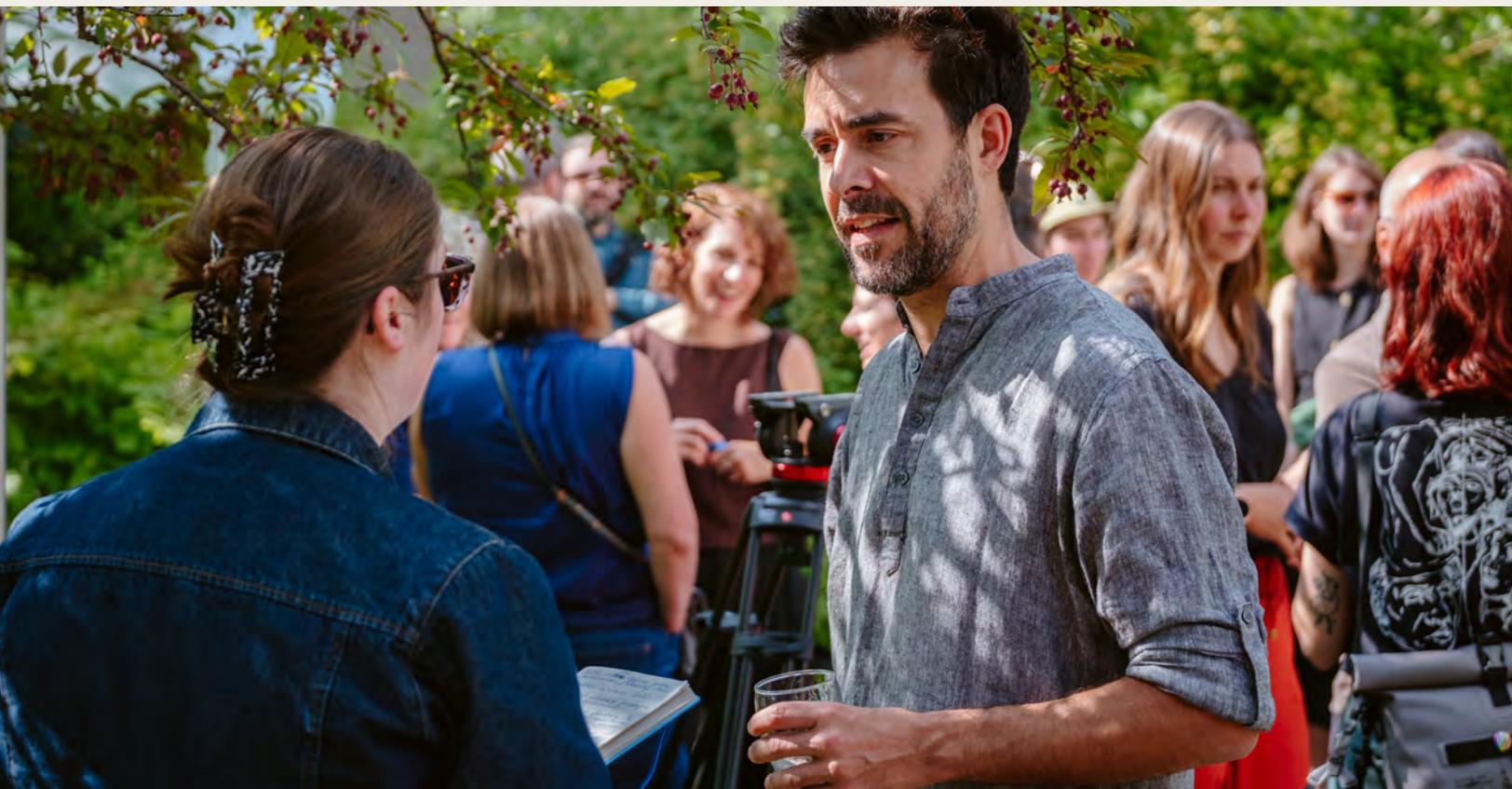
Limoilou fait partie d'un secteur communément appelé « La Basse-Ville », où les citoyens respirent deux fois plus de particules nocives que la moyenne recommandée par l'Organisation mondiale de la santé.

Les gens qui y vivent ont une espérance de vie de sept ans inférieure à celle des quartiers de la Haute-Ville, à Québec. Cette espérance de vie réduite caractérise de nombreux quartiers canadiens au passé industriel. Les autorités ont tendance à concentrer les nouvelles industries polluantes dans ces mêmes quartiers, car les dégâts sont déjà faits.

Mathieu Caron et sa conjointe vivaient depuis quelque temps dans la Basse-Ville lorsqu'ils ont acheté et rénové un triplex historique à Limoilou pour accueillir leur famille grandissante. Cette acquisition marque un tournant pour eux.

Mathieu Caron, l'entrepreneur social à l'origine de la Fiducie Emprises.

Crédit photo: Catherine Fournier



« Chaque année, ma conjointe et moi nous nous demandions si nous devions déménager. Nous étions inquiets des effets de la qualité de l'air sur la santé de nos enfants et sur la nôtre », confie Mathieu Caron.

« En 2016, j'ai cessé d'hésiter et j'ai choisi de faire partie de la solution. »

Il a rejoint le combat mené par les organismes communautaires et la société civile en faveur d'une meilleure qualité de l'air pour les habitants de la Basse-Ville-Limoilou-Vanier. D'abord comme citoyen, puis comme entrepreneur social.



Résidence historique de Limoilou rénovée par Mathieu Caron et sa conjointe. Les bureaux de l'OBNL Emprises Espaces urbains sont logés au rez-de-chaussée.

Crédit photo: BGLA Architecture

A man with glasses, wearing a dark suit jacket over a patterned shirt, is speaking outdoors. He is gesturing with his right hand. The background is a lush green garden with various plants and a white canopy structure.

Adopter une stratégie de reforestation structurée

« Le temps était venu d'élaborer une stratégie structurée visant à requalifier les terrains minéralisés, contaminés et abandonnés de la Basse-Ville pour créer des espaces verts à grande échelle », explique Nicolas Girard, directeur général du Fonds d'action québécois pour le développement durable (FAQDD).

L'élément déclencheur a été l'intention d'Hydro-Québec de se départir de trois terrains contaminés d'une superficie de 25 000 pieds carrés à Limoilou. Ni la Ville ni les promoteurs privés n'étaient intéressés à les reprendre.

Mathieu Caron et quelques citoyens ont donc rencontré des représentants d'Hydro-Québec pour explorer la possibilité de récupérer ces terrains pour la communauté.

La société d'État était intéressée, souligne l'entrepreneur. Cependant, ils les ont invités à trouver un instrument juridique crédible et durable afin qu'eux et d'autres organisations puissent transférer leurs terrains à la communauté, et non à un groupe de citoyens.

C'est là qu'intervient la conseillère en immobilier collectif Marie-Anne Marchand.

Mme Marchand est l'une des expertes les plus respectées au Québec en matière de fiducies d'utilité sociale (FUS), ayant rédigé de nombreux manuels sur le sujet et contribué à de nombreuses initiatives.

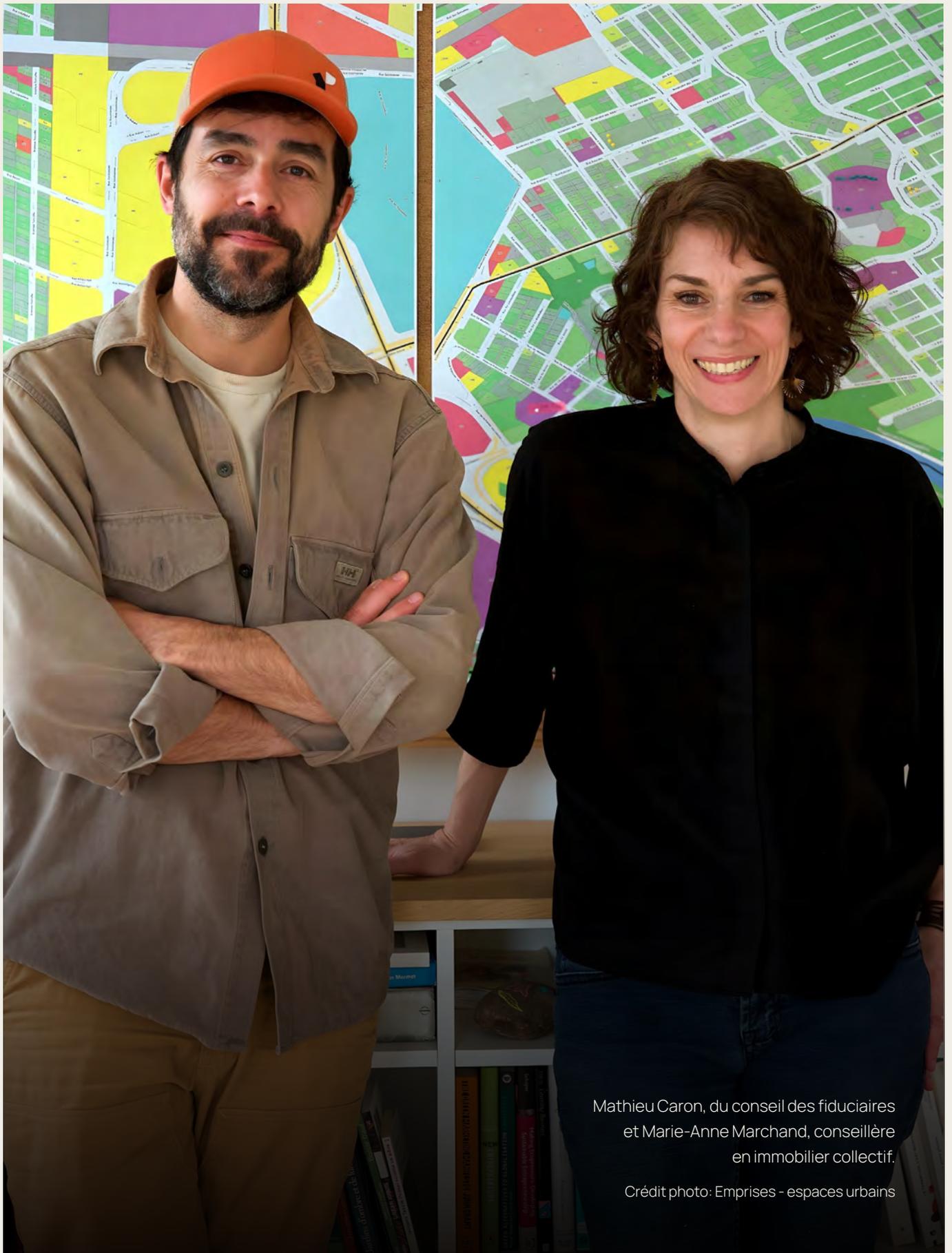
« J'ai lu tout ce que Marie-Anne a écrit; ça m'a convaincu qu'une FUS était la meilleure structure pour protéger les espaces verts que nous allons créer à partir de terrains sous-utilisés », affirme l'entrepreneur.

Une fiducie d'utilité sociale est une structure juridique prévue au Code civil du Québec qui permet aux fiduciaires d'administrer des actifs dans l'intérêt public. La communauté devient propriétaire de ces actifs. L'affectation doit être socialement bénéfique et servir l'intérêt collectif, par exemple à des fins culturelles, éducatives, philanthropiques, environnementales, religieuses ou scientifiques.

« C'est une structure juridique très efficace, mais il faut compter plusieurs années pour la créer », précise la conseillère en immobilier collectif.

Nicolas Girard, directeur général du Fonds d'action québécois pour le développement durable (FAQDD).

Crédit photo: Catherine Fournier



Mathieu Caron, du conseil des fiduciaires
et Marie-Anne Marchand, conseillère
en immobilier collectif.

Crédit photo: Emprises - espaces urbains

La première étape : faire du bruit en plantant des arbres

Ainsi en 2022, Mathieu Caron et ses complices créent Emprises – Espaces Urbains, un organisme à but non lucratif de foresterie urbaine.

« Il s'agit d'une étape cruciale vers la création de la FUS de reboisement urbain », souligne Christophe Bédard-Kipling, Coordonnateur - Entrepreneuriat et projets collectifs à CDEC de Québec.

« Emprises Espaces Urbains a fédéré des organismes communautaires et des citoyens déjà impliqués dans la problématique de la qualité de l'air. L'OBNL a également suscité l'intérêt des milieux politiques et du public », ajoute-t-il.

Emprises a planté 600 arbres en trois ans, créant des mini-forêts sur tout le territoire. L'équipe est maintenant connue comme « les citoyens qui plantent des arbres ».

« La première fois que j'ai rencontré Mathieu, son sentiment d'impuissance était aussi fort que sa volonté d'agir », confie le coordonnateur de la CDEC de Québec qui a accompagné cette innovation depuis la création de l'organisme à but non lucratif jusqu'au lancement de la fiducie - et qui siège maintenant au conseil de la Fiducie Emprises.

Créer une fiducie d'utilité sociale exige beaucoup de travail, précise Marie-Anne Marchand. « Les promoteurs doivent s'assurer du soutien du plus grand nombre possible d'intervenants avant de démarrer le processus », ajoute-t-elle.

Marie-Josée Asselin, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec.

Crédit photo: Catherine Tétreault

Une fois lancé, l'organisme à but non lucratif a donné un élan à la FUS.

La Fiducie Emprises est une innovation sociale. « C'est d'abord un rêve pour la communauté, mais ce n'est pas une innovation théorique. Elle devient concrète au fur et à mesure que nous la déployons et l'expérimentons », affirme Marie-Josée Asselin, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec.

« Le parcours compte autant que les résultats ; c'est la façon dont vous obtenez un impact positif maximal », ajoute le directeur du Fonds d'action québécois pour le développement durable.



La seconde étape : trouver des alliés pour la fiducie d'utilité sociale

Un changement systémique doit être désiré et soutenu. Alors qu'Emprises Espaces Urbains s'intéressait à la question du reboisement, Mathieu Caron cherchait des alliés pour la création de la FUS.

Il les a découverts lors d'un événement d'idéation organisé par la Caisse Desjardins de Limoilou.

« En décembre 2023, nous avons réuni 30 acteurs clés pendant une journée pour discuter de projets améliorant la qualité de vie des citoyens », explique Samuel Proulx-Lemire, président de la Caisse Desjardins de Limoilou.

En matinée, des projets ont été présentés. Les participants en ont ensuite sélectionné et prototypé cinq, dont la Fiducie Emprises. Cela a permis à l'entrepreneur de trouver des complices et des partenaires afin d'obtenir du financement.

« La Fiducie Emprises a bénéficié d'un don de notre fonds écoresponsable qui est doté d'une enveloppe d'un million de dollars dédiée à des projets communautaires », précise le président de la Caisse Desjardins de Limoilou.

Samuel Proulx-Lemire, président de la Caisse Desjardins de Limoilou, qui pilote le Fonds écoresponsable de 1 million de dollars

Crédit photo: Catherine Tétreault



La FUS a également reçu une subvention de 250 000 \$ de l'Accélérateur de la transition écologique, une initiative municipale pour les projets communautaires de transition écologique pilotés par des organismes à but non lucratif, des coopératives ou des écoles.

Une mission sous-jacente de l'Accélérateur est le changement de comportement.

« La Fiducie Emprises propose une approche innovante de la végétalisation en milieu urbain, qui s'avère très avantageuse pour les villes. Elle ouvre des perspectives pour les quartiers denses où une grande partie des terrains sont contaminés », souligne le directeur général du Fonds d'action québécois pour le développement durable.

De plus, les villes ne possèdent qu'une infime partie de leur territoire ; le reste est privé.

« On ne peut pas compter uniquement sur les terrains appartenant aux instances publiques pour atteindre l'objectif de verdissement de 30 % recommandé. Il faut inclure des terrains privés. Et c'est là que la mission de la Fiducie Emprises prend tout son sens pour une ville », soutient M. Bédard-Kipling.

C'est là qu'intervient l'avocate Émilie Therrien. Alors qu'elle travaillait pour un cabinet d'avocats montréalais spécialisé pour la clientèle du secteur de l'économie sociale, Mme Therrien a lancé HocheLab, où elle travaille maintenant à temps plein.

« HocheLab est un organisme à but non lucratif à l'intersection du développement communautaire et économique », explique-t-elle.

L'OBNL œuvre dans l'Est de Montréal, un secteur aux enjeux similaires à ceux de la Basse-Ville de Québec. Sa mission est de préserver le logement abordable et les commerces de proximité.

« Nous achetons de petits immeubles à usage mixte pour les empêcher de tomber dans la spirale de la spéculation. Et nous trouvons des acheteurs pour les commerces et les restaurants dont les propriétaires souhaitent prendre leur retraite », explique Mme Therrien.



Émilie Therrien, l'avocate qui a rédigé l'acte de fiducie

Crédit photo: Catherine Tétreault

L'acte de fiducie

Deux classes d'actifs pour plus de souplesse

Mathieu Caron a confié à l'avocate la rédaction de l'acte de la Fiducie Emprises. Ce mandat l'a menée à ajouter une nouvelle mission à son propre organisme à but non lucratif.

« J'ai vu de nombreuses FUS, mais je n'en connaissais aucune avec une mission de reforestation urbaine. Mon quartier montréalais aurait vraiment besoin de cette structure », a-t-elle déclaré.

Émilie Therrien a suggéré que l'acte définisse deux types d'actifs : les classes A et B. Les premiers sont inaliénables : Emprises ne pourrait jamais les vendre,

quelles que soient les circonstances. Les seconds sont aliénables : ils pourraient être vendus ou transférés à un tiers si cela permet à Emprises de poursuivre sa mission.

Cette idée s'inspire de la Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière, explique l'avocate. « Parfois, leurs dons de terrains comprennent des bâtiments. La Fiducie les classe comme actifs aliénables, de sorte que le conseil des fiduciaires ait la possibilité de vendre ou de déconstruire le bâtiment », a-t-elle précisé.

Mathieu Caron évoque au moins deux situations pour lesquelles une classe d'actifs aliénables pourrait s'avérer utile à la FUS Emprises.

La plupart des terrains donnés seront contaminés, ce qui nécessitera des travaux. Le gouvernement du Québec a établi différentes catégories de terrains contaminés.

« Certains nécessitent une décontamination complète pour permettre la présence humaine. Pour d'autres, il serait possible de créer immédiatement des parcs et des forêts accessibles aux citoyens », explique-t-il.





Classer un terrain donné en catégorie B permet ainsi de réaliser un audit environnemental et financier approfondi avant de le rendre inaliénable.

La deuxième situation pour laquelle deux classes d'actifs peuvent être utiles concerne les conflits d'usage.

La Basse-ville est un quartier défavorisé, et la crise du logement aggrave la situation.

« Mais il est possible qu'on nous donne des terrains sous-utilisés pouvant accueillir des logements abordables. Nous pourrions alors les classer dans la catégorie B et envisager de les échanger ou de les vendre pour poursuivre notre mission », dit-il.

Les conflits d'usage et l'éco-gentrification sont des enjeux délicats dont l'entrepreneur est conscient.

« Nous créons de la beauté dans un quartier en pleine mutation. Bien sûr, nous voulons préserver la mixité sociale, mais je ne pense pas que ceux qui plantent des arbres devraient assumer seuls le fardeau de la spéculation. J'espère néanmoins que la végétalisation n'aura pas pour effet d'expulser les moins nantis, car ils ont besoin des services rendus par les arbres », poursuit-il.

Une façon d'empêcher l'éco-gentrification serait une planification à long terme de la part de la Ville.

« L'administration municipale pourrait utiliser le droit de préemption* pour réserver certains terrains stratégiques à la végétalisation et d'autres au logement », suggère l'entrepreneur social.

« Nous visons des terrains fortement contaminés qui n'entrent pas en concurrence directe avec le marché immobilier », a déclaré Mathieu Caron.

*Le droit de préemption permet à une municipalité d'acheter en priorité un bien immobilier sur lequel elle a inscrit un avis d'assujettissement, notamment pour des projets d'intérêt public.

Les fiduciaires de la Fiducie Emprises et quelques-uns de leurs alliés financiers et politiques.

Crédit photo: Catherine Tétreault

Le premier don

La Fiducie Emprise a été lancée avec un premier don d'une mini-forêt de 3 000 pieds carrés en septembre 2025.

« Cette fois-ci, on a la vie facile parce que le reboisement est déjà partiellement réalisé », dit Mathieu Caron.

Les donateurs, qui ont souhaité garder l'anonymat, ont transformé la majeure partie du stationnement de leur maison en un mini-habitat naturel. Ils ont fait don de la moitié à la Fiducie Emprises.

Lorsque les donateurs vendront leur propriété, les futurs propriétaires obtiendront une maison avec un terrain beaucoup plus petit, ce qui influencera le montant que ce couple pourra percevoir lors de la transaction.

Les prochains dons de terrains seront plus complexes à gérer, puisque la plupart seront sous-utilisés ou en friche. « En tant que fiduciaires, nous devons peaufiner notre modèle d'affaires », dit M. Bédard-Kipling. Il ajoute que la fiducie devra s'assurer d'obtenir un montant suffisant pour assurer la décontamination spécifique exigée par chaque terrain.

Les terrains contaminés résultent d'activités économiques qui enrichissent leurs propriétaires, souligne Marie-Anne Marchand.

« Lorsqu'ils cèdent leurs biens, ces propriétaires ont une responsabilité sociale. La Fiducie Emprises doit évaluer correctement cette responsabilité, sachant qu'elle détient les terrains à perpétuité. Les lois environnementales évoluent ; il est important de ne pas laisser de dette à la génération suivante », précise la consultante en immobilier collectif.

« La maison a peut-être moins de valeur financière, mais elle a plus de valeur sociale. C'est notre héritage. Et le plus beau dans tout ça, c'est que nous pouvons en mesurer l'impact de notre vivant », répondent-ils avec conviction.

Le premier terrain donné à la Fiducie Emprises, sur lequel s'est tenu le lancement public en septembre 2025.

Crédit photo: Catherine Tétreault

Créer des alliances pour faire évoluer le modèle

« Nous avons lancé cette initiative en nous inspirant des succès d'autres projets similaires. Nous espérons avoir amélioré la recette, ou du moins l'avoir adaptée à un nouveau contexte. Tous nos apprentissages seront accessibles publiquement, afin que les prochains projets puissent faire encore mieux », souligne l'entrepreneur.

Il pourrait être intéressant de faire des alliances avec d'autres groupes mobilisés au Québec et au Canada sur la façon dont ce modèle peut être reproduit, avance Mme Marchand.

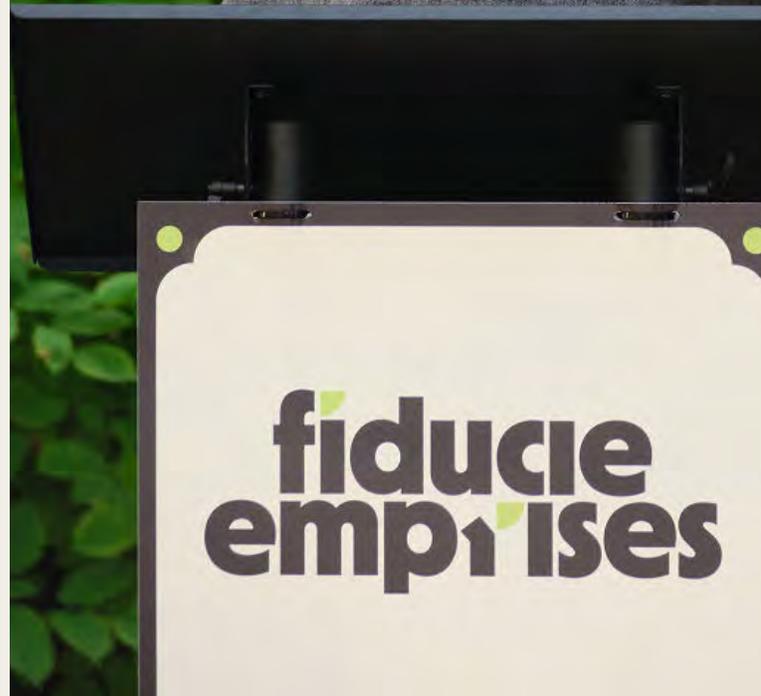
« Des alliances avec d'autres quartiers comme le nôtre, pour exiger une meilleure qualité de l'air, c'est sûr que ça me plaît beaucoup », conclut Mathieu Caron.

Il insiste sur le fait que tout commence par une communauté mobilisée. Une FUS peut fédérer les parties prenantes, mais ce n'est pas la première étape.

Mathieu Caron le 10 septembre 2025 lors du lancement de la Fiducie Empreises et de l'annonce du premier don de terrain. Les donateurs anonymes ont reçu l'œuvre d'art LINGOT DE FRÊNE 0002 d'une série limitée à cinq exemplaires numérotés (0001 à 0005).

L'œuvre 0001 est liée à l'acte de fiducie notarié, alors que les trois dernières sont réservées aux prochains dons de terrains.

Création de l'artiste Wartin Pantois
Crédit photo: Wartin Pantois





Diane Bérard (diane@futureofgood.co) est journaliste à Future of Good, spécialisée dans la finance sociale et l'investissement d'impact.

<https://futureofgood.co/>

Publié le 23 septembre 2025 en version originale anglaise sous le titre Restoring polluted land: Unique reforestation land trust launched in Quebec dans le magazine Future of Good.

Traduction: Emprises - espaces urbains et Diane Bérard