

**Et si l'agricultrice et l'agriculteur
ne sont pas propriétaires de la terre cultivée,
qui devrait l'être?**

Marc-André Côté, ing.f., Ph. D., directeur général



FIDUCIE
AGRICOLE
UPA • FONDATION



FIDUCIE
AGRICOLE
REM

Les agriculteurs et agricultrices québécois se font une fierté de posséder les terres de leurs fermes. C'est tout à leur honneur. Toutefois, un certain pourcentage de la zone agricole n'appartient pas aux agriculteurs ou leurs familles.

AU QUÉBEC, LES ENTREPRISES AGRICOLES DÉTIENNENT LES TERRES EXPLOITÉES À DES FINS AGRICOLES

89 % des superficies agricoles
enregistrées au ministère de l'Agriculture
appartiennent à des exploitants agricoles
(qui les louent ou les exploitent eux-mêmes)

Source : MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION, « Fascicule 3 : La propriété foncière agricole et l'accès aux terres », *Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles*, p. 14



Selon les dernières données du Programme de crédit de taxes foncières agricoles administré par le MAPAQ, les entreprises agricoles québécoises détiennent une large proportion des terres exploitées à des fins agricoles. Ainsi, **89 %** des superficies agricoles enregistrées au MAPAQ appartiennent à des exploitants agricoles (qui les louent ou les exploitent eux-mêmes). Ces données semblent stables depuis 15 ans. Il s'agit ainsi d'une bonne nouvelle. Cela laisse néanmoins 11 % (330 000 hectares) des superficies enregistrées au MAPAQ qui n'appartiennent pas aux entreprises agricoles, ainsi que près de 3 millions d'hectares de la zone agricole qui ne sont pas enregistrés au MAPAQ.

LA LOCATION FAIT NÉANMOINS PARTIE DE LA STRATÉGIE DES ENTREPRISES AGRICOLES

	1976	2021
Superficie totale des fermes	4 008 945 ha	3 144 580 ha
Fermes déclarantes	50 422 fermes	29 380 fermes
Superficie en location	366 615 ha	643 186 ha
Fermes déclarantes	8 922 fermes	11 065 fermes
Superficie louée pour leurs entreprises	9 %	20 %
Fermes louant des superficies	17 %	35 %

Source : STATISTIQUE CANADA. Tableau 32-10-0152-01 Nombre et superficie des fermes et mode d'occupation des terres agricoles, données chronologiques du Recensement de l'agriculture. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3210015201>

Si la propriété de la terre demeure le vœu des agricultrices et des agriculteurs d'ici, force est de constater qu'une forte proportion d'entre eux mise sur la location pour faire croître leurs entreprises. Ainsi, 35 % des fermes québécoises avaient recours à la location en 2021 et cette tendance va en augmentant. La présence croissante d'investisseurs (de toutes sortes, ce qui inclut des entreprises agricoles) acquérant des terres agricoles explique en partie cette réalité. La fiducie offre la possibilité de choisir un nouveau type de propriétaire foncier dans le secteur agricole qui se comportera différemment des agriculteurs et des investisseurs.

SI UNE TERRE N'APPARTIENT PAS AUX GENS QUI LA CULTIVENT, QUI DEVRAIT EN ÊTRE LE PROPRIÉTAIRE?

- ☐ Un voisin vieillissant dont les intentions des héritiers sont inconnues?
- ☐ Une municipalité dont les élus peuvent changer la vocation du site?
- ☐ Un développeur immobilier espérant un dézonage?
- ☐ Une petite firme d'investisseurs?
- ☐ Un grand fonds de pension?
- ☐ Un organisme de conservation de milieux naturels?



4

Cette réalité amène la question suivante : si une terre n'appartient pas aux gens qui la cultivent, qui devrait en être propriétaire? (voir diapo)

LA FIDUCIE AGRICOLE EST LA MEILLEURE ENTITÉ JURIDIQUE POUR DÉTENIR UNE TERRE N'APPARTENANT PAS À UN AGRICULTEUR

- ❑ Il s'agit d'un organisme sans but lucratif
- ❑ Ayant pour mission de préserver les terres agricoles
- ❑ Sans vision spéculative puisqu'elle ne revend pas ses terres
- ❑ Ne pouvant modifier facilement sa mission
- ❑ Visant à louer à long terme à des entreprises ou coopératives agricoles
- ❑ Ne pouvant être vendue à un tiers

En d'autres mots, ses caractéristiques lui permettent de bien protéger le patrimoine foncier qui lui est confié.

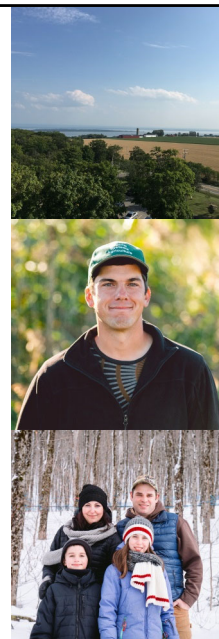
5

Pour plusieurs raisons, plusieurs acteurs croient que la fiducie d'utilité sociale agricole est la meilleure entité pour détenir les sols qui n'appartiennent pas aux entreprises agricoles. Mais qu'est-ce qu'une fiducie d'utilité sociale? La fiducie d'utilité sociale est une entité juridique créée en vertu de l'article 1270 du *Code civil du Québec*. Une fiducie d'utilité sociale protège des biens au nom de l'intérêt public comme des milieux naturels, des bâtiments patrimoniaux ou des terres agricoles. Ses constituants, ses fiduciaires et ses bénéficiaires n'ont aucun droit de propriété sur les biens qui constituent le patrimoine de la fiducie. Lorsqu'elle vise la préservation de terres agricoles, on parlera de fiducie d'utilité sociale agricole, reconnue sous l'acronyme FUSA.

Son acte constitutif doit prévoir sa mission (que seul un juge de la Cour supérieure pourra modifier). C'est donc dire que les fiduciaires qui composent son conseil d'administration n'ont d'autres choix que de veiller au respect de cette mission et de protéger le patrimoine de la fiducie. La fiducie d'utilité sociale n'est donc pas une fiducie personnelle ou familiale où les bénéficiaires sont généralement des individus identifiés dans l'acte constitutif. Le recours à une fiducie d'utilité sociale présente des avantages par rapport à d'autres entités juridiques : elle est insaisissable, sans but lucratif et son patrimoine ne peut être transféré qu'à une entité ayant une mission similaire en cas de dissolution. Dans les provinces canadiennes où s'applique la *Common Law*, ces entités sont désignées *Farmland Trust*. On en compte d'ailleurs plusieurs au Canada, dont *Farmland Legacies* de la Saskatchewan, la *Ontario Farmland Trust* et l'*Alberta Farmland Trust*.

UNE SOLUTION POUR LES ENTREPRISES AGRICOLES

Sécuriser à un prix raisonnable l'**accès** à la terre agricole **sans l'acheter**, laissant plutôt une **fiducie d'utilité sociale agricole** procéder à l'acquisition pour la leur louer à très long terme.



Les fiducies d'utilité sociale agricoles font donc partie du panier de solutions pour préserver le territoire agricole et favoriser sa mise en valeur par des activités agricoles. Sans tout régler, elles permettent à une entreprise ou à une coopérative de sécuriser à un prix raisonnable l'accès à la terre agricole sans l'acheter. La fiducie d'utilité sociale procédant plutôt à l'acquisition de la terre en vue de la louer à très long terme.

UNE APPROCHE INVERSE DES FIRMES D'INVESTISSEMENT

Les deux modèles procèdent à l'acquisition de terres, mais...

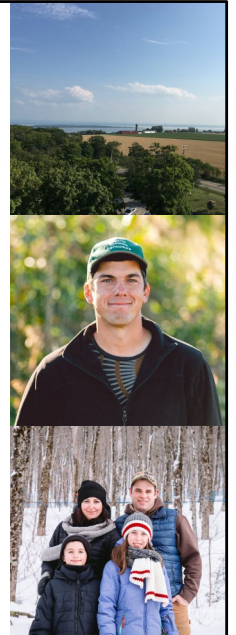
La firme d'investissement	La Fiducie agricole
Recherche un profit	Recherche à couvrir ses frais
En misant sur un gain en capital	En misant sur un loyer le plus bas possible
Le maintien de la vocation agricole de la terre n'est pas une nécessité	Le maintien de la vocation agricole de la terre est au cœur de sa mission
La location n'est pas sécurisée à long terme	La location est sécurisée à long terme
La firme peut être achetée par des étrangers	La propriété demeurera québécoise

7

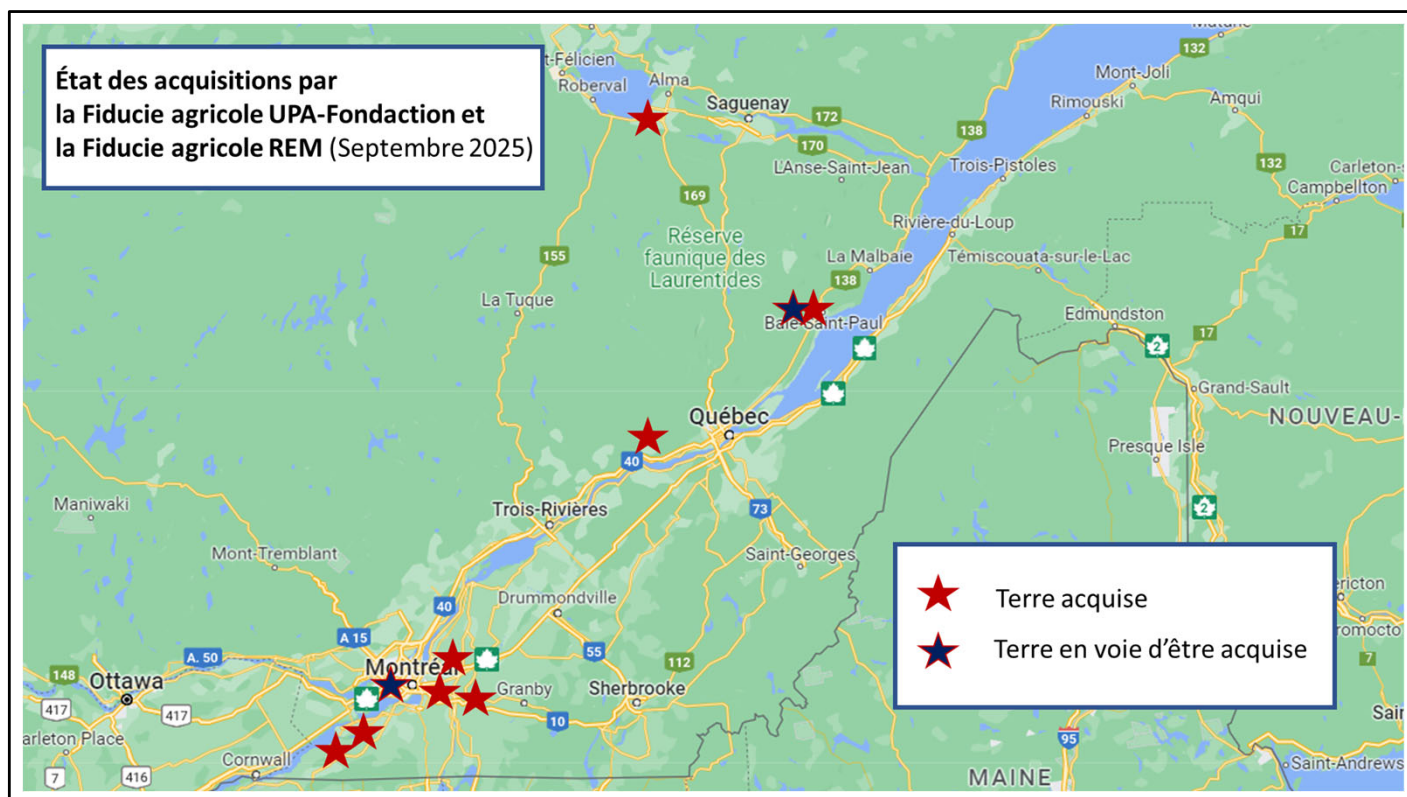
Il est important de distinguer le modèle de la firme d'investissement de celui de la fiducie d'utilité sociale. Bien que les deux modèles procèdent à l'acquisition de terres, leur approche est inverse. L'une recherche le profit en misant sur un gain en capital, l'autre ne vise qu'à couvrir ses frais sans bénéficier d'un gain en capital provenant des ventes de son patrimoine. L'investisseur gagnera à voir ses propriétés dézonées, tandis que la fiducie s'oppose à ce dézonage.

À QUI S'ADRESSE LA FIDUCIE AGRICOLE?

1. À la nouvelle génération qui fait face à un défi de financement et mise sur la location pour démarrer.
2. Aux entreprises qui souhaitent accroître ou sécuriser leurs opérations sans augmenter leur endettement par l'achat de terres.
3. Aux agricultrices et agriculteurs qui partagent un lot ne pouvant pas être morcelé, mais loué en parcelles.
4. Aux intervenants souhaitant préserver la vocation d'une terre.
5. Aux intervenants à la recherche d'une entité d'accueil pour des compensations pour la perte de superficie agricole.

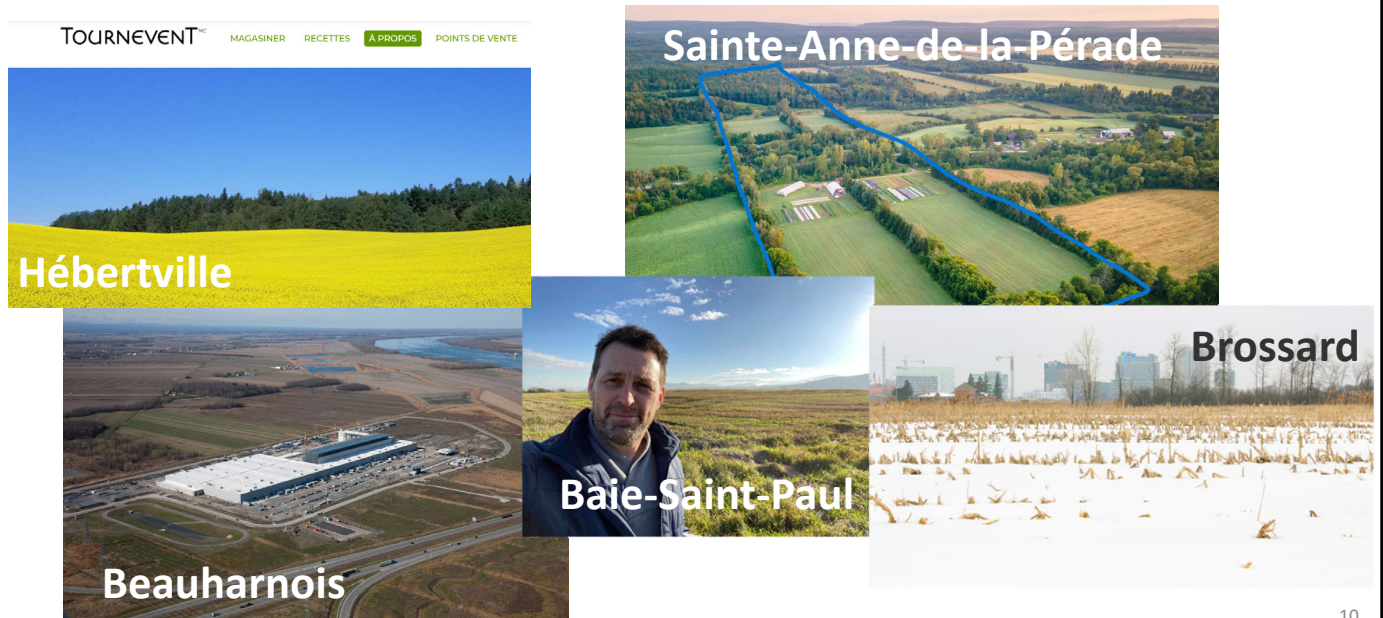


Par leur nature, les fiducies d'utilité sociale sont susceptibles d'attirer des clientèles bien précises. Mais tout projet agricole pourrait faire appel à ce modèle d'affaires. On peut néanmoins penser que ce modèle d'affaires attirera : (voir diapo).



Nos fiducies ont ainsi amorcé l'acquisition de terres agricoles à travers le Québec et le processus s'accélérera dans les prochaines années.

UTILISATION DES PROPRIÉTÉS DE NOS FIDUCIES



10

En septembre 2025, la Fiducie agricole UPA-Fondation et la Fiducie agricole REM possédaient 8 sites dans 4 régions du Québec. Ces sites totalisaient 428 hectares. À Hébertville au Lac-Saint-Jean, la Ferme Tournevent cultive sur une propriété de la Fiducie agricole UPA-Fondation des oléagineux qu'elle transforme, dans ses installations, en huile pouvant substituer l'huile d'olive. À Sainte-Anne-de-la-Pérade en Mauricie, le locataire est l'incubateur d'entreprises agricoles de la MRC des Chenaux qui soutient le démarrage de petits maraîchers biologiques. À Baie-Saint-Paul, dans Charlevoix, du blé biologique est cultivé sur la propriété afin d'alimenter un moulin centenaire qui produit une farine destinée aux boulangeries de la région et du Québec. À Beauharnois, des terres sont protégées du développement du parc industriel et sont louées à 4 producteurs de maïs et de soya. En tout, dix-neuf locataires sont actifs en 2025 sur les 8 premières propriétés des deux fiducies agricoles.

LE DÉFI : COMMENT ACHETER UNE TERRE À UN PRIX QUI DÉPASSE LA VALEUR ÉCONOMIQUE AGRICOLE?

Évolution du prix des terres en culture

	2010 (\$/ha)	2021 (\$/ha)	
Abitibi-Témiscamingue	957	7 006	+632 %
Bas-Saint-Laurent	3 271	7 843	+140 %
Centre-du-Québec	6 994	22 469	+221 %
Chaudière-Appalaches Nord	5 947	14 181	+138 %
Lanaudière	11 161	48 145	+331 %
Mauricie	6 970	19 173	+175 %
Montréal Est	12 417	41 824	+237 %

Source : LA FINANCIÈRE AGRICOLE DU QUÉBEC, *Bulletin Transac-TERRES*, Années multiples.

Les fiducies font face au même défi qu'une entreprise agricole : comment acheter une terre dont la valeur marchande dépasse la valeur économique agricole?

LES SOURCES DE FINANCEMENT DE LA FIDUCIE

1. Emprunts bancaires remboursés grâce aux loyers exigés
2. Dons de terres et monétaires (contre crédit d'impôt pour dons de charité)



À cela s'ajoutent les démarches et les frais juridiques pour créer la fiducie. Afin de surmonter ces problèmes, la Fiducie agricole UPA-Fondation a été créée selon un modèle d'affaires unique.

1. En premier lieu, cette fiducie couvre l'ensemble du territoire québécois, ce qui réduit l'administration associée à la constitution de multiples fiducies locales.
2. En second lieu, cette fiducie dispose de lignes de crédit auprès d'institutions financières lui permettant d'acquérir des lots à des conditions avantageuses. En gagnant en taille, cette fiducie devrait accroître sa capacité à obtenir des conditions de financement plus avantageuses qu'un particulier. Ces gains se transposeront dans des réductions de loyers pour les nouveaux locataires.
3. De plus, la Fiducie agricole UPA-Fondation est reconnue comme un organisme de bienfaisance, ce qui lui permet d'émettre un crédit pour don de charité lorsque la terre est vendue sous sa valeur marchande.

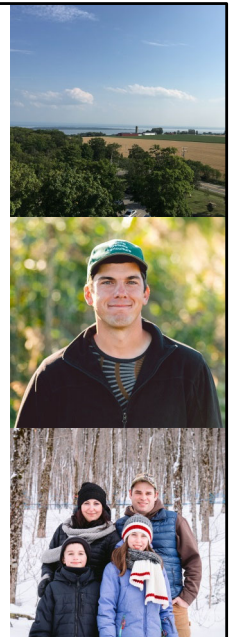
AVANTAGES DE CE MODÈLE D'AFFAIRES

Pour les producteurs :

- Aucune mise de fonds pour l'achat de la terre
- Ententes de location de longue durée sécurisées
- Possibilité d'établir plusieurs agriculteurs sur un même lot sans morcellement avec des baux distincts
- Liquidités investies dans la productivité de l'entreprise plutôt que dans le sol

Pour la société :

- Protection des terres et de leur vocation agricole à perpétuité
- Sécurité alimentaire accrue



Ce modèle d'affaires présente des avantages pour les producteurs qui y ont recours, mais aussi pour la société qui bénéficie de la préservation de ce patrimoine agricole.

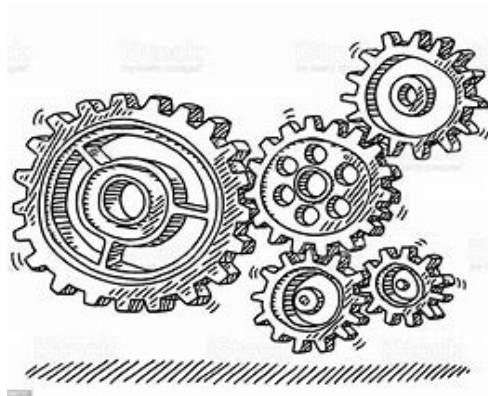
La possibilité de sécuriser à très long terme un accès à une propriété agricole sans devoir l'acheter, et ce, à un coût inférieur à un paiement hypothécaire, représente son principal avantage.

La possibilité d'établir plusieurs entreprises agricoles sur un lot sans le morceler en convenant de baux distincts est un autre avantage.

Le modèle comporte néanmoins l'inconvénient pour un locataire de ne pas pouvoir offrir en garantie la terre à une institution financière pour l'obtention d'un prêt agricole (mais c'est également le cas lorsqu'on loue une propriété d'un investisseur).

LA FIDUCIE AGRICOLE COMPLÈTE PLUSIEURS MÉCANISMES

- La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* limite le morcellement des lots et le changement de vocation des terres.
- Plusieurs initiatives visent à soutenir le transfert des terres à une nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs, dont des mesures fiscales, le FIRA et le réseau L'ARTERRE.
- Les fiducies agricoles d'utilité sociale viennent compléter ces mécanismes.



Il est néanmoins important de noter que la fiducie d'utilité sociale s'inscrit en complémentarité avec d'autres initiatives visant à préserver le territoire agricole et à soutenir le transfert des entreprises agricoles à une nouvelle génération.



En fait, une entreprise agricole gagnerait à miser sur les avantages des trois modèles d'accès à la terre. Le prêt conventionnel permet ainsi à l'entreprise de détenir à terme le cœur de la ferme. Mais il n'est pas nécessaire pour cette entreprise de détenir l'entièreté des superficies qu'elle cultive. Pourquoi alors ne pas faire appel à la Fiducie et au FIRA pour des terres essentielles au développement de l'entreprise? Cela permettra de réduire son ratio d'endettement et de consacrer ses liquidités au remboursement plus rapide de ses dettes ou à des investissements pour améliorer la productivité de ses opérations.

UNE INNOVATION AU QUÉBEC, MAIS UN MODÈLE DÉJÀ PRÉSENT AILLEURS

American Farmland Trust



Terre de liens (France)



Le modèle de la fiducie d'utilité sociale agricole apparaît innovant au Québec. Il ne l'est pourtant pas. En Amérique du Nord et en Europe, diverses initiatives semblables existent pour protéger la vocation des terres agricoles, dont certaines depuis des décennies. À titre d'exemple, 250 fermes totalisant 7 000 hectares ont été protégées par l'organisme Terre de liens en France. Au Royaume-Uni, le *National Trust* gère 150 000 hectares de terres agricoles louées à 2 000 locataires fermiers. De son côté, l'*Ontario Farmland Trust* protège jusqu'à présent la vocation de 20 fermes totalisant 1 000 hectares. Aux États-Unis, on retrouve plus de 200 entités jouant ce rôle et protégeant aujourd'hui 2,5 M ha.

OUPS, TU AS ÉTÉ DÉCONCENTRÉ PENDANT LA PRÉSENTATION

VOICI L'ACTION DE LA FIDUCIE AGRICOLE EN QUELQUES MOTS

1.

La Fiducie achète
une terre agricole à
la demande de son
futur locataire

(après l'étude du projet)

2.

Elle loue à très
long terme cette
terre à ce
locataire

3.

La location se poursuit
aussi longtemps que le
locataire le souhaite et
qu'il respecte ses
obligations

(la terre n'est jamais revendue)

Des questions? macote@upa.qc.ca

En résumé, l'action de la Fiducie agricole UPA-Fondation est simple. Elle ne vise pas à s'immiscer dans la gestion des entreprises de ses locataires. Elle acquiert un lot à la demande de son futur locataire puis le lui loue à long terme. Le locataire devra respecter un bail qui lui demande de préserver les ressources des lieux. La Fiducie agricole UPA-Fondation ne cherche pas à changer régulièrement de locataire, au contraire. Des locataires stables réduisent les frais de gestion et conséquemment les loyers exigés. De plus, la Fiducie ne parcourt pas les campagnes québécoises à la recherche de la bonne affaire; elle attend les propositions de locataires potentiels.