

# **Entre l'investisseur et l'agriculteur, un nouveau type de propriétaire en milieu agricole : la fiducie d'utilité sociale**

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

Journées horticoles et de grandes cultures, décembre 2022



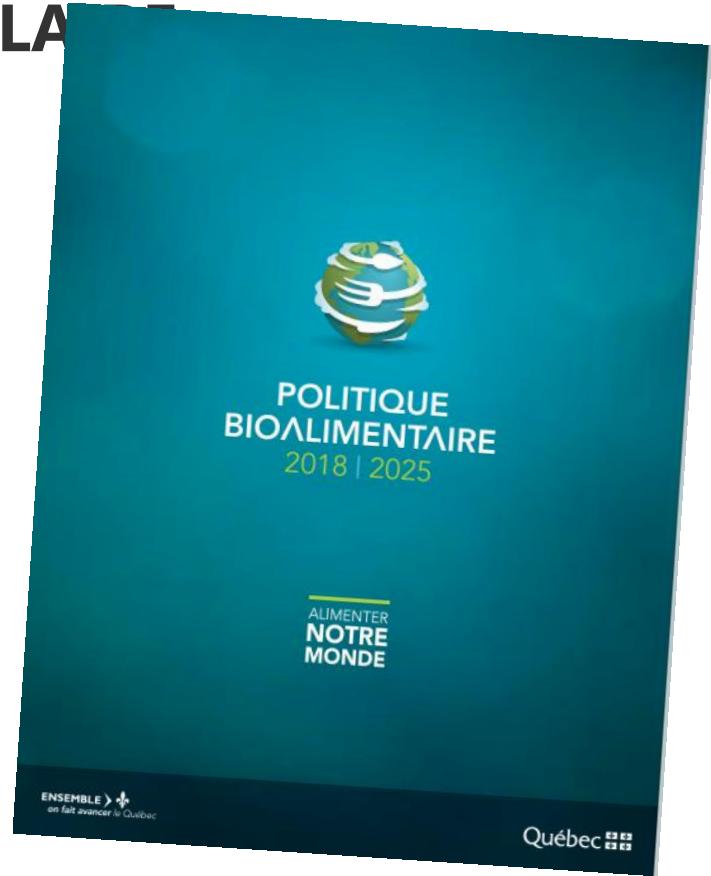
**FIDUCIE  
AGRICOLE**  
UPA • FONDACTION



# UNE ORIENTATION SOCIÉTALE CLA

**« Le territoire agricole fait partie du patrimoine du Québec et représente une ressource limitée, non renouvelable et stratégique pour l'économie et la sécurité alimentaire de la population. »** (Politique bioalimentaire du Québec 2018-2025)

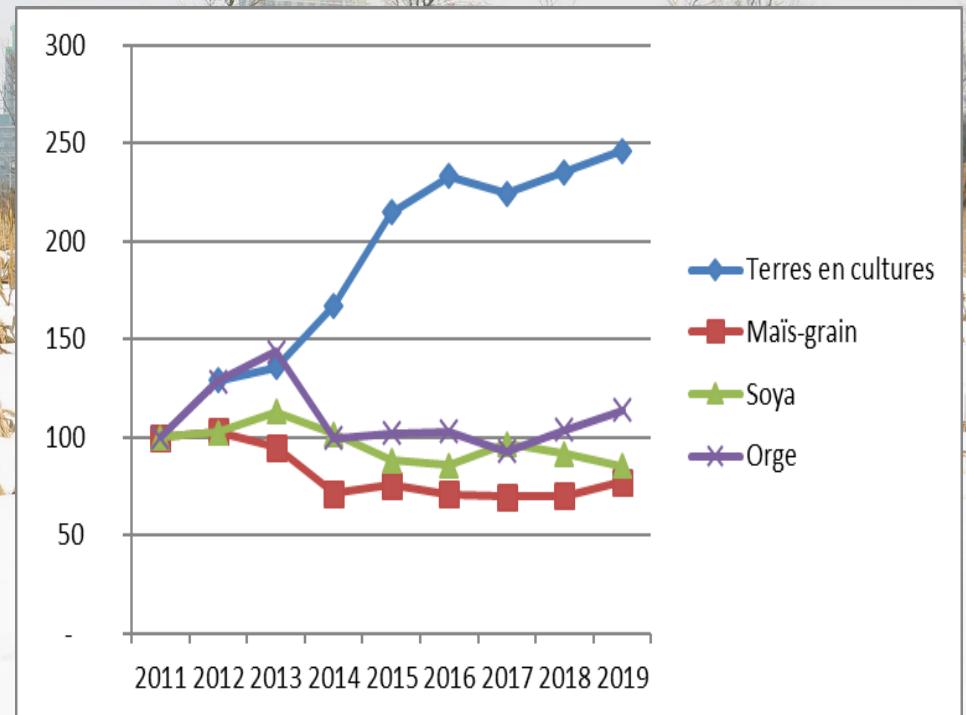
**« Près des 2/3 des Québécois considèrent que l'acquisition de terres agricoles par des non-agriculteurs est un enjeu pour le développement de l'agriculture. »** (Sondage Léger 2017)



# L'ÉLÉPHANT DANS LA PIÈCE



Évolution du prix moyen pondéré des terres en cultures  
versus le prix des céréales (années 2011 = 100) au Québec (dollar constant)



Source des données : La Financière agricole du Québec. Années multiples. Bulletins Transac-terres.

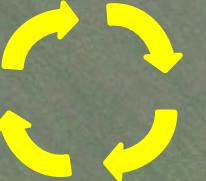
# L'ÉLÉPHANT DANS LA PIÈCE

## Évolution du prix des terres en culture

	2010 (\$/ha)	2019 (\$/ha)	
Abitibi-Témiscamingue	957	2 082	+ 118 %
Bas Saint-Laurent	3 271	6 029	+ 84 %
Centre-du-Québec	6 994	23 237	+ 232 %
Chaudière-Appalaches Nord	5 947	12 653	+ 113 %
Lanaudière	11 161	33 652	+ 202 %
Mauricie	6 970	17 177	+ 146 %
Montérégie Est	12 417	39 667	+ 219 %

Source : La Financière agricole du Québec. Années multiples. Bulletin Transac-TERRÉS

# CONSÉQUENCES DE CE PHÉNOMÈNE

1. Fait augmenter la valeur marchande des terres agricoles
  2. Accroît la convoitise des investisseurs
  3. Réduit la rentabilité des projets agricoles
  4. Nuit au démarrage d'entreprises agricoles
  5. Augmente l'endettement des entreprises en croissance
  6. Entraîne un changement de propriétaires fonciers
- 

# UN PANIER DE SOLUTIONS SERA NÉCESSAIRE!



## Propositions qui ont le plus haut consensus parmi les répondants

Réglementer les acheteurs (ex. obligation d'être producteur)	42 % - 48 %	Très intéressant
Permettre le lotissement pour établir une relève	39 % - 40 %	Intéressant
Recenser les terres en friche	41 % - 43 %	Très intéressant
Faire la promotion des terres disponibles	46 % - 43 %	Très intéressant
Donner un incitatif fiscal à vendre à une relève	59 % - 66 %	Très intéressant
Capital Patient	45 % - 47 %	Très intéressant

# 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 procéder à l'acquisition pour la leur louer à très long terme**

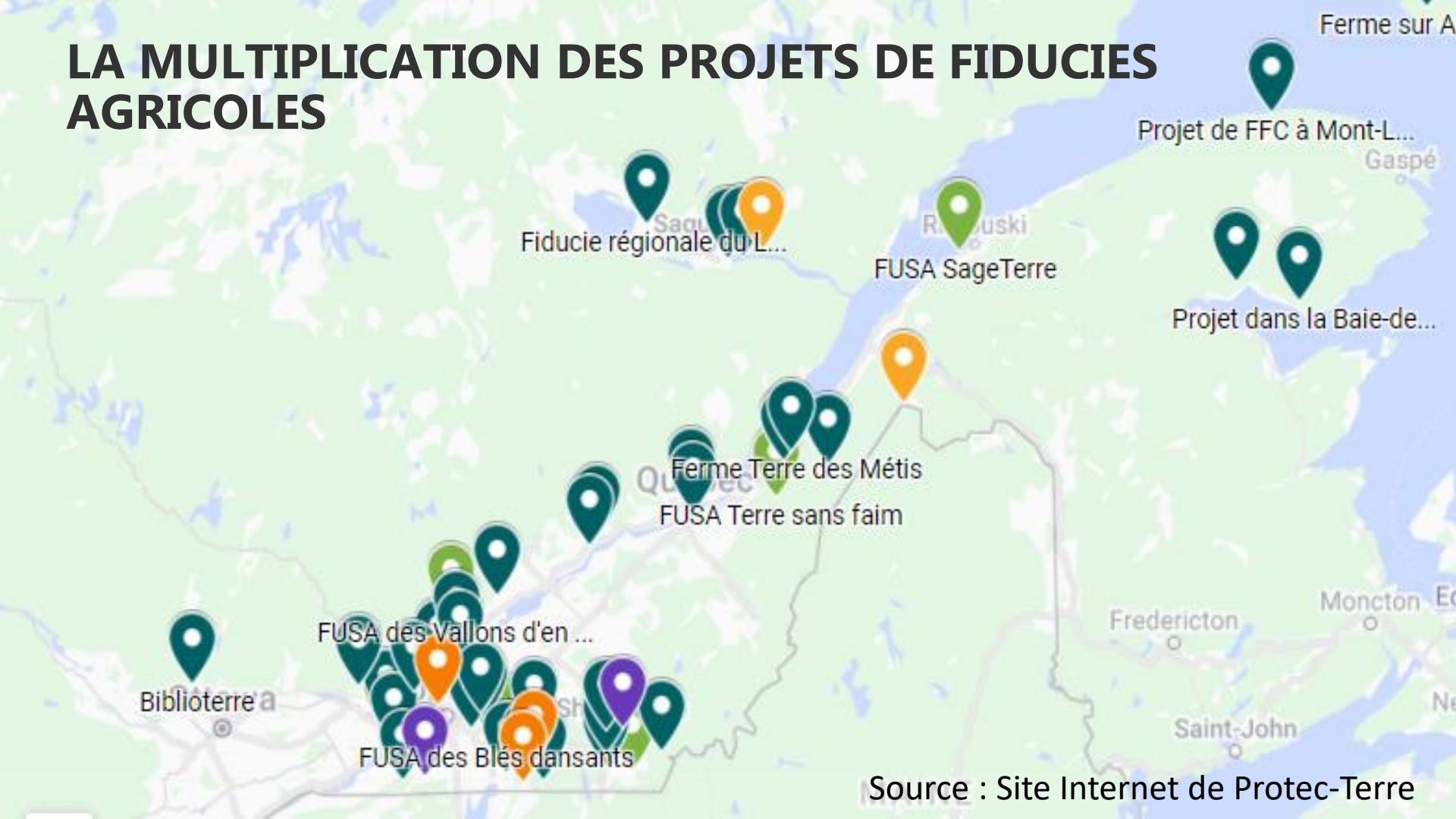


# LA NATURE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE

- Un statut juridique prévu au *Code civil du Québec*, mais peu utilisé
- Sans but lucratif
- Dont la mission est au bénéfice de la société
- Pour laquelle des fiduciaires sont chargés de veiller à son respect



# LA MULTIPLICATION DES PROJETS DE FIDUCIES AGRICOLES



Source : Site Internet de Protec-Terre

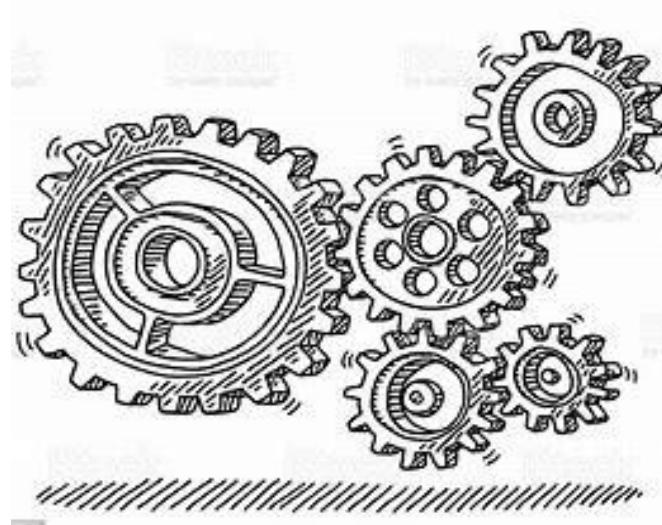
# À QUI S'ADRESSE LA FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE?

- 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 agricultrices et agriculteurs qui souhaitent que la vocation de leurs propriétés se perpétue de génération en génération**  
|
- 5. Aux intervenants souhaitant préserver la vocation agricole d'une terre**
- 6. Aux intervenants à la recherche d'une entité d'accueil pour des compensations pour la perte de superficie agricole**



# LA FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE 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



# Exemple de la Fiducie agricole UPA-Fondaction



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDATION

# LES OBJECTIFS DE LA FIDUCIE AGRICOLE UPA-FONDACTION

- 1. Protéger la vocation des terres agricoles à perpétuité**
- 2. Faciliter l'accès à la terre pour les agricultrices et les agriculteurs en phase de démarrage ou de croissance**



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDACTION

# L'ACTION DE LA FIDUCIE EN QUELQUES MOTS

**1.**

**Achète une  
terre agricole  
à la demande  
de son futur  
locataire**

(après étude du projet)

**2.**

**Loue à très  
long terme  
cette terre à  
ce locataire**

(jusqu'à 20 ans  
renouvelable)

**3.**

**Établit le loyer en  
fonction des  
conditions  
d'emprunt pour  
acheter cette terre**



# LES ACQUISITIONS VISÉES PAR LA FIDUCIE

- Dans toutes les régions du Québec
- Dans toutes les productions agricoles
- Pour des entreprises de toutes tailles
- Pour toutes les régies d'entreprises (conventionnelle, biologique ou autre)

L'expérience nous fera préciser ou nuancer cette politique



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDATION

# LES SOURCES DE FINANCEMENT DE LA FIDUCIE

- 1. Emprunts bancaires remboursés grâce aux loyers exigés  
(Desjardins et Fondaction : premiers partenaires)**
- 2. Dons de terres et monétaires**



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDATION

# 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



# UNE APPROCHE DIFFÉRENTE AUX AVANTAGES DIFFÉRENTS

Modèle du prêt classique	Modèle de la Fiducie d'utilité sociale
30 % d'équité demandé par le prêteur	Aucune équité demandée à l'achat (les liquidités sont utilisées pour démarrer)
Paiement hypothécaire variable selon le client (entre 3 % et 7 % du prix d'achat)	Loyer bas (autour de 3,5 % du prix d'achat)
Paiement fluctuant selon les taux d'intérêt	Loyer plus stable dans le temps (augmente annuellement selon l'IPC)
Aucune déduction sur paiement du capital	Loyer déductible d'impôt
Épargne immobilisé dans le sol	Épargne investi pour accroître la productivité
Transfert exigeant le rachat de la terre	Transfert financièrement plus avantageux à sa relève
Actif pouvant servir de levier financier	Impossibilité de mettre en garantie l'actif

# PASSERONS-NOUS D'AGRICULTEURS PROPRIÉTAIRES À LOCATAIRES?

## Évolution des taux de location de terres chez les agriculteurs du Québec

	1976	2021
Superficies totales des fermes	4 008 945 ha	3 144 580 ha
Fermes déclarantes	50 422 fermes	29 380 fermes
Superficies en location	366 615 ha	643 186 ha
Fermes déclarantes	8 922 fermes	11 065 fermes
<b>Taux de location (superficies)</b>	<b>9 %</b>	<b>20 %</b>
<b>Taux de location (n<sup>bre</sup> de fermes)</b>	<b>17 %</b>	<b>35 %</b>

Source : Statistique Canada. Recensement agricole. Tableau 32-10-0152-01, *Nombre et superficie des fermes et mode d'occupation des terres agricoles, données chronologiques.*

# LA LOCATION DES TERRES AGRICOLES EST DÉJÀ PRÉSENTE

Bas-Saint-Laurent	Saguenay–Lac-Saint-Jean-Côte-Nord	Québec	Mauricie	Estrie	Montréal-Laval	Lanaudière	Outaouais	Laurentides	Abitibi-Témiscamingue	Gaspésie	Chaudière-Appalaches	Montérégie	Centre-du-Québec
21 %	22 %	22 %	22 %	17 %	54 %	26 %	21 %	20 %	21 %	33 %	17 %	23 %	16 %

Source : Statistique Canada. Recensement agricole. Tableau 32-10-0234-01, *Nombre et superficie des fermes et mode d'occupation des terres agricoles, données chronologiques. Année 2021*

# UNE APPROCHE INVERSE DES FIRMES D'INVESTISSEMENT

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

<b>La firme d'investissement</b>	<b>La Fiducie d'utilité sociale agricole</b>
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
Le location n'est pas sécurisée à long terme	La location est sécurisée à long terme
La firme peut être achetée par des intérêts étrangers	La propriété demeurera québécoise
Privilégie un type d'agriculture moins risqué et facilement délogeable	Privilégie une agriculture diversifiée (mais rentable)

# INSPIRATIONS D'AILLEURS

## American Farmland Trust



American Farmland Trust

About Our Work Where We Work What's New Get Involved  [Donate](#)

### No Farms No Food No Future

Without farmland and environment, our survival is at risk.

ONTARIO FARMLAND TRUST PROTECTING FARMLAND FOREVER

[Learn More](#)

### Ontario Farmland Trust



### Working Together To Protect Ontario Farmland

Become A Member [Make A Donation](#)



## Terre de liens (France)



DES FERMES PARTOUT EN FRANCE

Home Our cause Days out Join Support us Art & collections Holidays Shop Sign in / register  [Donate](#)

Nous co

◀ Back to Residential & farm lettings

## Farms to let British National Trust



# POUR DÉPOSER UN PROJET

**Étape 1 :**

**Déterminer sa pertinence en  
communiquant avec la  
fiducie**

**Étape 2 :**

**Évaluer la rentabilité du  
projet par le dépôt du projet  
d'affaires**

**[www.fiducieagricole.com](http://www.fiducieagricole.com)**

