

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 • FONDATION

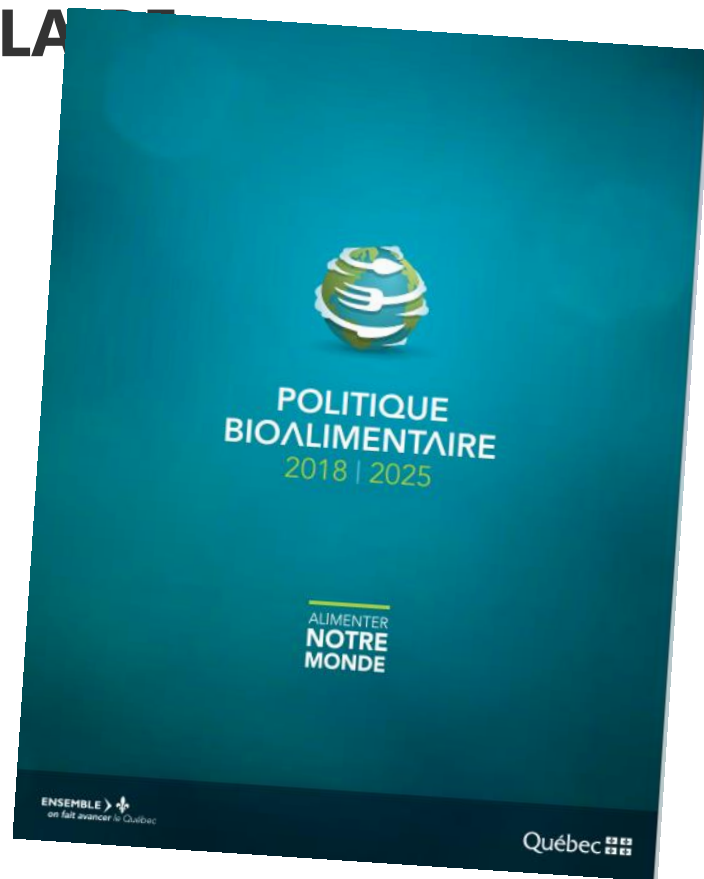


FIDUCIE
AGRICOLE
REM

UNE ORIENTATION SOCIÉTALE CL

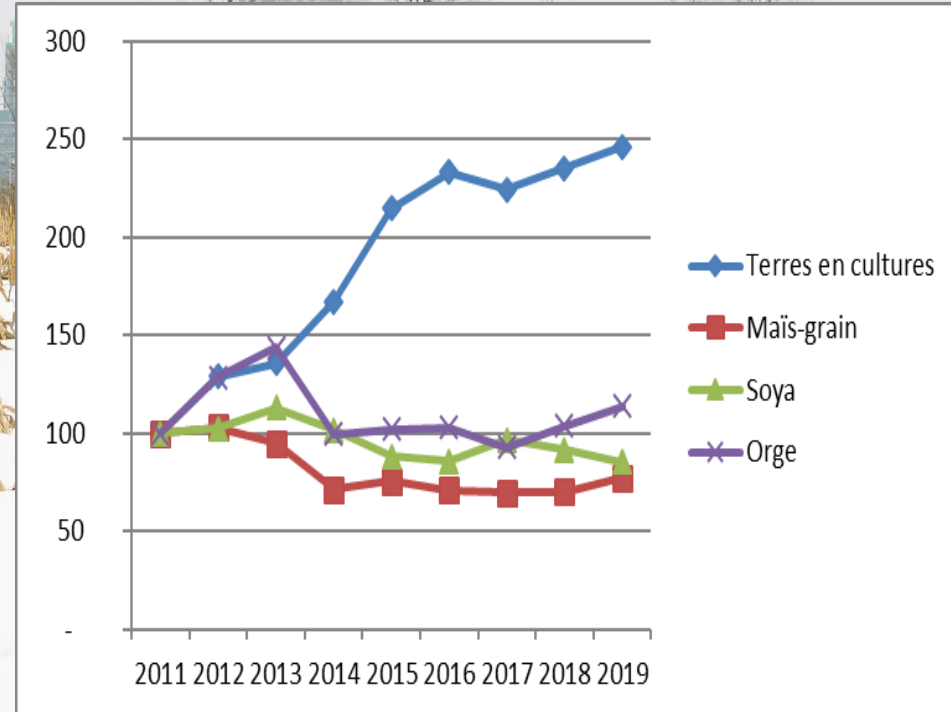
« Le territoire agricole fait partie du patrimoine du Québec et représente une ressource limitée, non renouvelable et stratégique pour l'économie et la sécurité alimentaire de la population. » (Politique bioalimentaire du Québec 2018-2025)

« 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 %
Montréal Est	12 417	39 667	+ 219 %

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

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

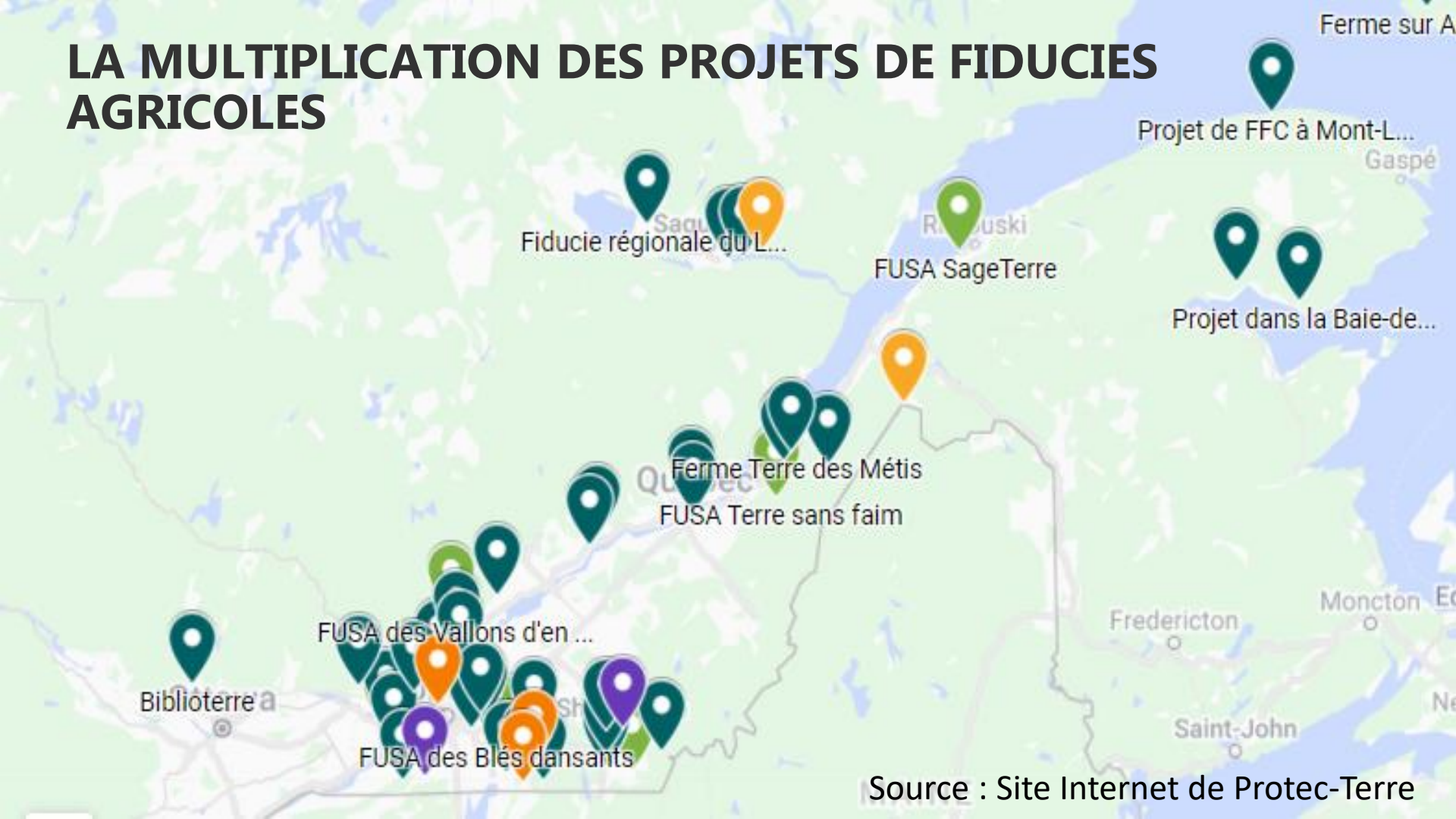


LA NATURE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE

- 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

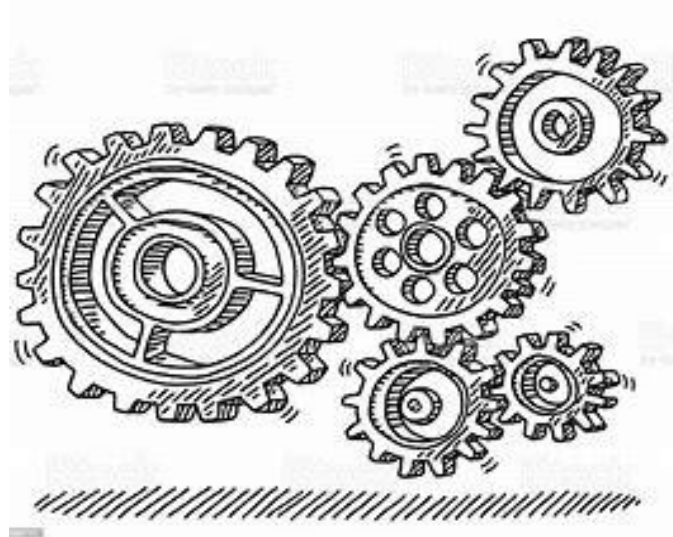
À QUI S'ADRESSE LA FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE?

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-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 Fondation : 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)
Paieement hypothécaire variable selon le client (entre 3 % et 7 % du prix d'achat)	Loyer bas (autour de 3,5 % du prix d'achat)
Paieement fluctuant selon les taux d'intérêt	Loyer plus stable dans le temps (augmente annuellement selon l'IPC)
Aucune déduction sur paieement 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
Taux de location (superficies)	9 %	20 %
Taux de location (n^{bre} de fermes)	17 %	35 %

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

La firme d'investissement	La Fiducie d'utilité sociale 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
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



Terre de liens (France)



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

