



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDATION

# Rapport d'activités 2024





**Incubateur de la MRC des Chenaux à Sainte-Anne-de-la-Pérade.**

# Mot de la présidente : Une fiducie plurielle



**L'année 2024 a été consacrée à la consolidation de projets d'acquisition de propriétés agricoles amorcés l'année précédente. Si l'idée de départ paraissait simple : procéder à l'acquisition d'une terre pour en préserver la vocation agricole, l'expérience montre que de mener à terme un projet peut prendre jusqu'à vingt-quatre mois.**

L'étude d'un projet, la réflexion d'un propriétaire cédant et du futur locataire, l'établissement d'un montage financier viable, la négociation d'un bail prend du temps. À ce travail s'ajoutent les obligations qui incombent à la Fiducie comme nouveau propriétaire. L'enregistrement des propriétés au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, l'établissement d'une relation d'affaires avec les locataires et les voisins, les travaux d'aménagement des propriétés font partie de la nécessaire intendance des terres agricoles récemment acquises par la Fiducie.

Avant d'amorcer de nouvelles acquisitions, il nous apparaissait donc sage de finaliser les dossiers en cours, et en cette fin d'année 2024, les fiduciaires sont fiers d'administrer six sites dans quatre régions du Québec qui hébergent seize locataires, que nous espérons heureux de cultiver ces terres dans ce nouveau modèle d'affaires.

À présent, nous poursuivons l'étude de nouveaux projets proposés à notre fiducie, projets qui se distinguent de ceux déjà complétés. Nous faisons le pari qu'à mesure que les intervenants du secteur agricole découvriront les multiples façons dont la Fiducie agricole UPA-Fondation s'acquitte de sa mission, ils encourageront son déploiement à travers le Québec.

Sans renier l'importance de voir les agriculteurs et les agricultrices maîtres de leur destinée en possédant des terres agricoles, la fiducie d'utilité sociale peut ainsi venir jouer un rôle complémentaire en détenant des propriétés qui appartiendraient autrement à de petits et grands investisseurs fonciers. Ce rôle est d'autant plus critique dans un marché où la valeur marchande des terres agricoles n'est plus en lien avec leur valeur agronomique.

Devant la phase de démarrage de cinq ans qui s'achèvera à la fin 2025, les fiduciaires ont également mené une réflexion stratégique pour établir un plan pour une seconde phase de déploiement à la lumière d'un premier bilan. La réalisation de ce plan visera à renforcer le secrétariat, à améliorer la gouvernance et à sécuriser le financement de la Fiducie.

En cours d'année, j'ai été témoin de la volonté de chacun des fiduciaires de faire croître cette initiative au bénéfice de la société québécoise et je les en remercie chaleureusement.

La présidente, France Perreault

# La Fiducie agricole UPA-Fondation

**La Fiducie d'utilité sociale agricole UPA-Fondation est un organisme indépendant constitué dans un but non lucratif.**

Sa mission est de préserver les terres agricoles, d'en faciliter leur mise en valeur par des projets d'aspirants agriculteurs et d'agriculteurs établis, de soutenir l'adoption de meilleures pratiques culturales, d'améliorer la résilience de l'agriculture d'ici et, ultimement, d'accroître l'autonomie et la sécurité alimentaires du Québec.

Son action passe par l'acquisition de propriétés présentant un potentiel agronomique, suivant l'étude et l'acceptation d'un projet déposé par ses futurs locataires, qu'ils soient des agricultrices et agriculteurs en démarrage ou en croissance.

Le financement de ses activités provient d'emprunts financiers et de dons.

Un conseil de cinq fiduciaires est chargé de la maîtrise et de l'administration du patrimoine de la Fiducie. Ces fiduciaires sont désignés par l'Union des producteurs agricoles (UPA) et par Fondation. La Fiducie a été officiellement constituée le 1<sup>er</sup> juin 2020. Elle a commencé ses acquisitions de terrains agricoles en 2022.

En 2023, le statut d'organisme de bienfaisance pour la Fiducie a été reconnu par l'Agence du revenu du Canada (ARC). Ce statut permet d'offrir un crédit pour don de charité aux propriétaires qui acceptent de céder leurs terres agricoles sous leur valeur marchande.

# Les activités de l'année 2024

## Gouvernance

### Réunions du conseil des fiduciaires

Conformément aux dispositions de l'acte constitutif de la Fiducie, cinq fiduciaires sont responsables de la pleine administration de son patrimoine. Ces fiduciaires sont présentés à la dernière page du rapport d'activités. Aucun des fiduciaires, constituants de la Fiducie ou bénéficiaires ne possède un droit de propriété sur les actifs de la Fiducie.

En 2024, les fiduciaires se sont réunis à six reprises pour, notamment, discuter de partenariats financiers à établir, analyser des dossiers présentés à la Fiducie, convenir des conditions d'achat des projets acceptés, étudier les scénarios de loyers et discuter des obligations du bail de location.

Depuis sa constitution en 2020, les fiduciaires se sont déjà réunis à trente-cinq occasions pour orienter le travail de son secrétariat, un investissement appréciable de temps.

### Gestion du secrétariat de la Fiducie

Un contrat de gestion du secrétariat de la Fiducie est en vigueur avec la Confédération de l'UPA. Pour les cinq premières années de fonctionnement de la Fiducie, ce contrat prévoit le prêt à titre gracieux de personnel pour assumer les tâches liées à la direction générale, à la comptabilité, aux communications et aux services juridiques. Cette entente permet de bénéficier de l'appui de professionnels aguerris en matière de gestion d'organismes sans but lucratif, en fonction des besoins de la Fiducie. En 2024, ce personnel a ainsi consacré l'équivalent de deux cent vingt journées de travail au secrétariat de la Fiducie.

M. Marc-André Côté assume le mandat de directeur général de la Fiducie. M. Côté est cadre à la Direction générale de l'UPA et compte vingt-cinq ans d'expérience en gestion d'organismes sans but lucratif dans les secteurs agricole et forestier.

### Planification tactique pour la seconde phase de déploiement

Afin de préparer la seconde phase de déploiement de la Fiducie, une démarche de réflexion stratégique a été menée en cours d'année pour faire un premier bilan de la phase de démarrage, identifier les forces et faiblesses du modèle et déterminer les actions devant être entreprises pour renforcer son secrétariat, améliorer sa gouvernance et pérenniser son financement. Outre le bilan des quatre premières années de la Fiducie, la réflexion a aussi porté sur les nombreuses initiatives comparables au Canada, aux États-Unis et en Europe. Cet exercice s'est traduit par la production d'un plan tactique pour la période 2026-2030.

## Activités

### Analyse des projets soumis

En 2024, quarante et un (41) promoteurs de projets se sont adressés au secrétariat de la Fiducie. Conformément à sa politique, ces projets ont fait l'objet d'une première analyse à l'échelle du secrétariat et les dossiers mieux définis ont été transmis à un comité réunissant des professionnels détenant une expertise en financement agricole pour en évaluer la faisabilité technique et financière. Parallèlement, les dossiers plus prometteurs ont été discutés au conseil des fiduciaires pour s'assurer que ces projets répondent aux critères de l'acte constitutif et à la politique d'acquisition et de gestion des terres de la Fiducie.



Champ de soya au site de Boucherville.

Le prix trop élevé des propriétés qui entraîne un loyer prohibitif, même pour la Fiducie, a été la principale cause d'achoppement dans ces dossiers.

### Acquisition de propriétés

Puisqu'il s'agit de la principale action de la Fiducie, l'année 2024 a été consacrée à compléter l'acquisition de trois propriétés.

#### Le site de Boucherville en Montérégie

La Fiducie a procédé à l'acquisition d'une terre de 19 ha à Boucherville dans un secteur fortement menacé par l'accroissement de la zone urbaine de la Communauté métropolitaine de Montréal. Cette terre, située dans un vaste bloc homogène de champs en culture entre les municipalités de Boucherville et de Varennes, est cultivée depuis plus de deux cents ans. À l'adoption de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) en 1978, l'établissement d'un quartier résidentiel y était en cours de planification.

Cette acquisition n'aurait pu se réaliser sans la reconnaissance de la mission de la Fiducie par M. Philippe Pouchain qui a accepté de céder cette propriété au prix moyen d'une terre agricole en Montérégie.

À présent, cette terre continue d'être louée par M. André Lussier dont la famille cultive ce secteur depuis des décennies.

Cette acquisition montre une facette du travail de la Fiducie qui devrait attirer l'attention des décideurs québécois, soit la protection des terres agricoles fortement menacées en milieu périurbain.

#### Le site de Beauharnois en Montérégie

Dans l'attente de la cession complète des droits de propriété qui surviendra dans les prochaines années, Hydro-Québec a cédé à la Fiducie les droits d'usufruit sur 69 ha à Beauharnois. Cette cession constitue une compensation qui a été exigée par le gouvernement du Québec à Hydro-Québec pour la perte de 62 ha de terres agricoles voisines où sera construit un centre de données de Google.

En cours d'année, ces 69 ha ont été inclus par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans la zone agricole de la province. Bien que ces terres soient cultivées depuis des décennies, elles ne faisaient pas partie de la zone agricole et sont désormais menacées par le développement du nouveau parc industriel de la ville de Beauharnois.

L'ajout de ces superficies dans le patrimoine de la Fiducie permettra donc de maintenir leur vocation agricole et de sécuriser à long terme des locations avec des entreprises agricoles de ce secteur. En cours d'année, de nouveaux baux de location ont été négociés et signés avec les quatre locataires qui occupaient les lieux, soit :

- la Ferme Savage & Fils inc.;
- la Ferme Normand Vinet S.E.N.C.;
- la Ferme Holstein Lauduc inc.;
- la Ferme Normandeau inc.

Ces terres sont actuellement utilisées pour la culture de maïs et de soya.

Cette réalisation permet d'affirmer le rôle de la Fiducie dans l'accueil de compensations devant être versées par des promoteurs pour la perte irrémédiable de terres agricoles.

### **Le site de Saint-Stanislas-de-Kostka en Montérégie**

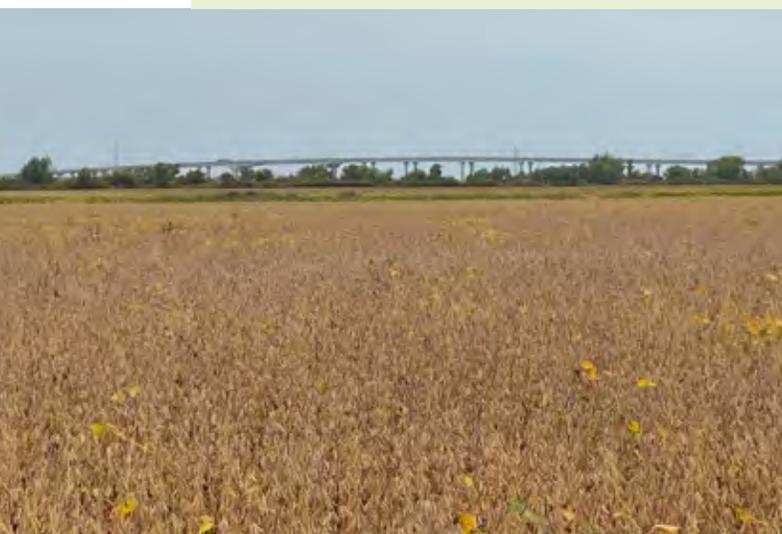
Outre la cession de lots à Beauharnois pour compenser la perte de 62 ha de terres agricoles, Hydro-Québec a également accepté de transférer dans le patrimoine de la Fiducie 140 ha à Saint-Stanislas-de-Kostka. Dans l'attente de la cession complète des droits de propriété, les droits d'usufruits ont été accordés dans l'intervalle.

En cours d'année, de nouveaux baux de location ont été négociés et signés avec les six locataires qui occupaient les lieux, soit :

- Les Fermes Perras S.E.N.C;
- la Ferme B.R.G. inc.;
- la Ferme Claude de Repentigny inc.;
- la Ferme E.C.S. Verner inc.;
- la Ferme Roch Verner & Fils inc.;
- la Ferme Robert D'Aoust inc.

L'un ou l'autre de ces locataires cultivent du maïs, du soya, du blé et du maïs sucré sur cette propriété.

Champ de soya au site de Beauharnois.



Engrais vert au site de Saint-Stanislas-de-Kostka.

### **Gestion des propriétés**

Si la démarche d'acquisition des propriétés agricoles est la plus visible aux yeux des observateurs, les étapes subséquentes mobilisent également une part importante des ressources du secrétariat de la Fiducie.

L'arpentage des propriétés acquises, leur enregistrement au Programme de remboursement de taxes foncières pour les producteurs agricoles, les demandes de permis et la supervision de travaux d'aménagement, l'établissement de relations avec les voisins, la visite annuelle des propriétés et les communications ponctuelles avec les locataires de la Fiducie sont des exemples de tâches qui incombent à un propriétaire de terres agricoles.

### **Le site de Sainte-Anne-de-la-Pérade en Mauricie**

Depuis 2022, la Fiducie possède une propriété de 24 ha à Sainte-Anne-de-la-Pérade, en Mauricie, qu'elle loue à l'incubateur d'entreprises agricoles de la MRC des Chenaux Les terres du possible. Fruit d'un partenariat unique avec le milieu municipal, le recours à la Fiducie garantit la préservation de sa vocation agricole en régie biologique à très long terme. Sa location à un incubateur administré par la MRC des Chenaux assure, quant à elle, la conduite



Culture de boutures d'arbres fruitiers au site de Sainte-Anne-de-la-Pérade.

rigoureuse d'un projet pour soutenir l'établissement de plusieurs productrices et producteurs dans ce milieu de vie fortement agricole. Le loyer demandé à ses locataires permet le démarrage et la croissance de projets qui auraient difficilement vu le jour dans le contexte actuel de surenchère des lots agricoles. Bien plus, la location à ces entreprises est ainsi assurée à long terme puisque la Fiducie n'est pas active dans le marché de la revente des terres agricoles.

En 2024, ce site comptait trois entreprises :

- le Jardin des Louves est une ferme maraîchère à petite échelle proposant des abonnements à des paniers de légumes;
- la ferme florale Forestia cultive des fleurs coupées;
- le Verger pépinière des Chenaux produit des arbres et arbustes fruitiers à racines nues pour la vente à des particuliers et implante actuellement un verger de plusieurs variétés de fruits sur le site.

Un quatrième locataire s'installera sur le site en 2025 pour y cultiver des légumes exotiques.

### **Le site d'Hébertville au Saguenay-Lac-Saint-Jean**

En 2023, la Fiducie s'est portée acquéreuse d'une terre agricole de 57 ha à Hébertville, au Saguenay-Lac-Saint-Jean, pour la louer à long terme à la Ferme Tournevent. Cette entreprise verra ainsi cette source d'approvisionnement sécurisée, ce qui lui permettra de consacrer ses ressources financières à ses activités de transformation alimentaire au lieu de les allouer à l'acquisition de cette terre.

La Ferme Tournevent est une entreprise familiale qui, depuis sa création en 2008, n'a cessé d'innover et de se tailler une niche dans le secteur des produits biologiques et sans gluten. Aujourd'hui, elle cultive plusieurs variétés de canola, du chanvre industriel, de la caméline, du lin doré et brun, du sarrasin, des pois jaunes à soupe, des lentilles ainsi que de l'ail et de la fleur d'ail. En plus de sa production agricole, ses installations comptent un centre de tri et de nettoyage de grains, en plus de presses permettant de produire des huiles biologiques pressées à froid que l'on trouve dans les épiceries du Québec.

Cette propriété est cultivée selon les règles de l'agriculture biologique.

Champ de canola biologique au site d'Hébertville.



### **Le site de Baie-Saint-Paul dans Charlevoix**

En 2023, la Fiducie a procédé à l'acquisition d'une terre agricole de 66 ha dans la vallée de la rivière du Gouffre, à Baie-Saint-Paul, en vue d'en préserver la vocation à perpétuité.

Cette intervention s'est faite à la demande des propriétaires et du locataire des terres de ce secteur dans une vision de protection des paysages agroforestiers de Charlevoix; une région où se pratique une agriculture nordique depuis plusieurs générations.

Ces propriétaires sont réunis au sein de la société Pierre du Moulin, qui transforme, à Baie-Saint-Paul, le blé biologique cultivé sur ces terres par la ferme Blé Saint-Paul, appartenant à M. Jean-Yves Germain. Cette farine de blé est par la suite utilisée dans les boulangeries de la région et d'ailleurs au Québec, établissant ainsi un exemple d'économie circulaire.

Cette acquisition montre que ce ne sont pas uniquement les terres agricoles à proximité des grands centres urbains qui méritent une protection particulière. Celles qui définissent le paysage des communautés rurales le demandent tout autant.



Champ de blé biologique au site de Baie-Saint-Paul.

### **Établissement de partenariats**

Afin d'optimiser l'utilisation des ressources financières de la Fiducie et de ne pas doubler des initiatives existantes, il apparaît essentiel de développer des partenariats avec des organisations de la société civile partageant une vision similaire de la préservation et de la valorisation des terres agricoles. De nombreux échanges se sont ainsi tenus avec le réseau de maillage L'Arterre, le Fonds d'investissement pour la relève agricole, Conservation de la nature Canada, des institutions financières et des fondations privées.

Plus particulièrement, des projets d'acquisition conjointe sont à l'étude avec Conservation de la nature Canada afin de miser sur la complémentarité des missions lorsqu'une propriété comporte une section en culture et un milieu naturel d'intérêt. D'un côté, cela facilitera la préservation de la vocation agricole de terres acquises par des organismes de conservation. De l'autre, cela permettra la conservation de milieux naturels d'intérêt sur des propriétés de la Fiducie, sans qu'un morcellement du lot soit nécessaire.

# Communications

## Présentation de la Fiducie

En 2024, la mission et le fonctionnement de la Fiducie ont été présentés à divers auditoires du secteur agricole lors de huit conférences données à travers le Québec par le directeur général.

Au total, le directeur général a livré 57 conférences depuis le démarrage de cette initiative en l'an 2020.

Ces présentations excluent la vingtaine de rencontres privées avec des agricultrices, des agriculteurs et des aspirants qui ont contacté la Fiducie en cours d'année pour comprendre le fonctionnement par rapport au contexte particulier de leurs projets.

## Participation à la consultation sur la LPTAA

Bien qu'elle revête un caractère apolitique, la Fiducie a proposé son modèle d'affaires dans les pistes de solutions recherchées lors de la Consultation nationale sur la préservation du territoire et des activités agricoles, entreprise par le MAPAQ.

Le mémoire est disponible sur le site [www.fiducieagricole.com](http://www.fiducieagricole.com).

Le résultat de cette participation est manifeste lorsqu'on lit le projet de loi qui prévoit des dispositions pour mettre à profit les fiducies d'utilité sociale agricoles pour mieux préserver le territoire agricole.

## Couverture médiatique

Les fiducies d'utilité sociale agricoles continuent d'attirer l'attention des journalistes, et le travail de la Fiducie agricole UPA-Fondation a fait l'objet d'articles sur le site de Radio-Canada et les journaux *La Terre de chez nous*, *Le Soleil* et *Le Quotidien* du 12 janvier 2024, la radio CIHO Charlevoix 96,3 les 10 et 19 janvier 2024, l'émission



Présentation de la Fiducie au rendez-vous annuel du Réseau Racines.

*La Semaine verte* du 8 mars et 27 août 2024 et le journal *La Relève* du 25 novembre 2024. Ces articles sont disponibles sur le site [www.fiducieagricole.com](http://www.fiducieagricole.com).

Cette couverture a contribué à faire connaître ce nouveau modèle de propriétaire agricole auprès d'un large public; travail qui devra néanmoins se poursuivre au cours des prochaines années.

## Mise à jour du site Internet

En collaboration avec la Direction des affaires publiques et syndicales de la Confédération de l'UPA, le site [fiducieagricole.com](http://fiducieagricole.com) a été maintenu à jour pour fournir l'information de base sur la mission et le fonctionnement de la Fiducie et la démarche pour présenter un projet.

## Renseignements aux éventuels promoteurs

Dans le cours normal de ses activités, le secrétariat répond aux demandes de renseignement sur le fonctionnement de la Fiducie, de la part tant d'agriculteurs et d'aspirants agriculteurs que de réseaux de conseillers leur venant en aide.

# Les valeurs véhiculées par la Fiducie

## **La Fiducie valorise une agriculture qui :**

- favorise l'autonomie de ceux et celles qui en vivent;
- utilise les ressources de façon rationnelle;
- maintient le plus grand nombre de fermes sur le territoire;
- assure une cohabitation harmonieuse avec les autres citoyens;
- contribue au dynamisme des régions du Québec;
- répond aux demandes des consommateurs;
- génère des produits de qualité;
- inclut les agriculteurs et agricultrices dans les réseaux de commercialisation afin de leur générer une juste part des revenus du marché;
- accroît l'autonomie et la sécurité alimentaire afin d'assurer une plus grande accessibilité des consommateurs aux aliments d'ici;
- s'inscrit dans les paysages ruraux;
- joue un rôle actif dans la lutte contre les changements climatiques et le maintien de la biodiversité.

# Les fiduciaires

**La Fiducie est administrée par cinq fiduciaires désignés par l'UPA et Fondation, conformément aux dispositions de son acte constitutif. Dans la dernière année, ces fiduciaires étaient :**

- Isabelle Bouffard, cheffe aux affaires économique et directrice des recherches et politiques agricoles à la Confédération de l'UPA;
- Stéphan Morency, vice-président de Fondation;
- Pierre Lemieux, agriculteur;
- France Perreault, agricultrice;
- Colleen Thorpe, directrice générale d'Équiterre.

Mmes Perreault et Thorpe ont agi respectivement comme présidente et vice-présidente de la Fiducie. M. Morency en a été le trésorier.



France PERREAULT  
Présidente



Colleen THORPE  
Vice-présidente



Stéphan MORENCY  
Trésorier



Isabelle BOUFFARD  
Fiduciaire



Pierre LEMIEUX  
Fiduciaire



**Champ de canola biologique au site d'Hébertville.**



FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDACTION

**Fiducie agricole UPA-Fondation**

555, boulevard Roland-Therrien, bureau 100  
Longueuil (Québec) J4H 3Y9  
450 679-0530, poste 8789

N° de bienfaisance :  
72 452 1935 RR0001