

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

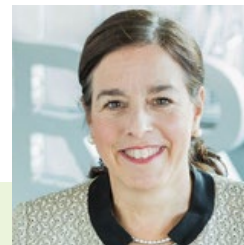


FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDATION





# MOT DE LA PRÉSIDENTE



Il est rassurant de constater que la préservation des terres agricoles fait consensus dans la société québécoise. Toutefois, leur acquisition par des investisseurs attirés par cette catégorie d'actif a démontré les limites de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* pour assurer la transmission de ce patrimoine à la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs. Cette nouvelle réalité appelle de nouvelles initiatives pour compléter l'action des mesures existantes.

C'est dans cet esprit que la Fiducie agricole UPA-Fondation a officiellement vu le jour le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Dès 2022, nous serons en mesure de procéder à l'acquisition de propriétés afin d'en préserver la vocation agricole à perpétuité et de valoriser leurs potentiels agronomiques en les louant à long terme à des entreprises et coopératives agricoles en démarrage ou en croissance. Par cette action, les terres acquises sortiront du marché spéculatif dont l'effervescence des quinze dernières années a entraîné une forte progression des valeurs marchandes, ce qui a miné la capacité de la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs à rentabiliser leurs projets.

Le travail de la dernière année aura essentiellement permis de mettre en place les outils nécessaires à rendre opérationnelle cette idée. La signature de conventions de prêt, la définition d'une politique d'acquisition et de gestion des terres, la production d'un bail pour les futurs locataires et la rencontre des intervenants du milieu agricole sont des réalisations importantes pour la suite des choses.

La prochaine étape consistera à analyser les projets qui proviendront, nous l'espérons, de toutes les régions du Québec.

En terminant, je tiens à remercier sincèrement les fiduciaires qui investissent avec conviction leur temps précieux dans le démarrage de cette initiative. Nous espérons que ce projet naissant pourra devenir l'un des leviers de l'agriculture d'ici en contribuant tant à l'autonomie de ceux qui la pratiquent qu'à l'autonomie alimentaire du Québec.

La présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Gosselin'.

Guylaine Gosselin

# LA FIDUCIE AGRICOLE UPA-FONDACTION

**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, de faciliter leur mise en valeur par des projets d'aspirants agriculteurs et d'agriculteurs établis, d'améliorer la résilience de l'agriculture d'ici et, ultimement, d'accroître l'autonomie et la sécurité alimentaire 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. L'originalité du modèle consiste en la location à très long terme de ces terres favorisant ainsi un horizon d'investissement comparable à l'achat d'une terre sans en nécessiter les débours importants.

Le financement de ses activités provient d'emprunts financiers à bas taux d'intérêt et de dons afin que la fixation du coût des loyers soit à un niveau rendant possible la rentabilité des projet.

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'UPA et par Fondation. La Fiducie été officiellement constituée le 1<sup>er</sup> juin 2020.

# LES ACTIVITÉS POUR L'ANNÉE 2021

## GOVERNANCE

### 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'activité.

En 2021, ceux-ci se sont réunis à dix reprises pour, notamment, préciser la politique d'acquisition et de gestion des terres de la Fiducie, convenir des conditions d'emprunts pour financer les futurs achats de propriétés agricoles, étudier les scénarios de loyers, discuter des obligations du bail de location et accepter les compensations versées dans le cadre du changement de zonage du terrain visé par l'implantation du centre de données de Google à Beauharnois.

### 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 la Fiducie, ce contrat prévoit le prêt de personnel pour assumer à temps partiel 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 2021, ce personnel a ainsi consacré l'équivalent de deux cents 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 plus de vingt ans d'expérience en gestion d'organismes sans but lucratif dans les secteurs agricole et forestier.

# ACTIVITÉS

## DÉFINITION DE LA POLITIQUE D'ACQUISITION ET DE GESTION DES TERRES

Le travail s'est poursuivi pour préciser le contenu de la politique d'acquisition et de gestion des terres agricoles de la Fiducie.

Bien que cette politique évoluera en fonction de l'expérience acquise dans les premières années d'activité de la Fiducie, les fiduciaires souhaitent soutenir une diversité de projets se distinguant par leur localisation géographique à travers le Québec, le type de production agricole, la taille de l'entreprise, l'âge des exploitants et le stade de croissance de l'entreprise (démarrage ou consolidation). Dans ce cadre, les élevages et les cultures recevront le même accueil par le comité d'évaluation des projets. Cette diversité permettra de réduire le risque financier de la Fiducie, tout en répondant au souhait de la société pour une agriculture diversifiée répondant à une variété de besoins.

Afin de préserver la valeur de ses actifs immobiliers sur un très long horizon de temps, la Fiducie s'alliera à des agricultrices et agriculteurs qui souhaitent s'adapter à l'évolution des meilleures pratiques agricoles, peu importe la production animale ou végétale privilégiée.

Dans la dernière année, l'établissement des loyers, la durée et le mécanisme de reconduction des baux, ainsi que les règles de gestion des bâtiments qui se trouveront sur une propriété de la Fiducie, ont fait l'objet de sessions de réflexion particulières de la part des fiduciaires.

On peut consulter cette politique sur la page Internet de la Fiducie.

## NÉGOCIATION DES CONVENTIONS D'EMPRUNTS

La négociation des conventions d'emprunts avec des institutions financières pour acquérir des propriétés agricoles a occupé une grande partie des énergies du secrétariat de la Fiducie.

En 2021, une première convention de prêt de 2,8 M\$ a ainsi été signée avec Fondation et une seconde de 7,0 M\$ l'a été avec Desjardins.

Le long délai pour convenir d'ententes satisfaisantes pour les parties s'explique par l'originalité du modèle de la Fiducie, la forte baisse des taux d'intérêt exigés sur le marché des emprunts hypothécaires en milieu d'année et une valeur marchande des terres ne reflétant plus leur valeur agronomique; fruit de la forte activité de spéculation sur cette catégorie de bien.

Par ailleurs, des pourparlers se sont poursuivis avec d'autres partenaires pour obtenir des dons et prêts à des conditions qui permettent de réduire les loyers exigés par la Fiducie.

## **PRODUCTION D'UN BAIL DE LOCATION**

Un bail a été produit en vue de locations de propriétés agricoles qui pourront s'étendre sur des décennies. Ce document définit les obligations des fiduciaires et des futurs locataires dans le contexte d'une relation à long terme.

## **ÉTABLISSEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉPÔT D'UN PROJET**

Les formulaires devant être remplis pour déposer un projet et la grille pour en faire l'analyse ont été finalisés par le comité d'évaluation des projets de la Fiducie et sont désormais disponibles sur Internet.

## **ACCUEIL DE COMPENSATIONS POUR UNE PERTE DE TERRES AGRICOLES**

En réaction à un décret autorisant le changement de zonage pour permettre l'établissement d'un centre de données sur des terres agricoles à Beauharnois, l'Union des producteurs agricole a obtenu du Gouvernement du Québec le versement de compensations pour mitiger les répercussions de cette perte pour la société québécoise.

Le 28 avril 2020, le Conseil des ministres a ainsi adopté un décret qui entérine les compensations matérielles et financières qui seront versées dans le patrimoine de la Fiducie. Ces compensations prennent plusieurs formes.

- Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, Hydro-Québec remettra à la Fiducie 62,4 ha de terres à Beauharnois qui seront réintroduite dans la zone agricole et cédera à la Fiducie environ 150 ha de terres agricoles à Saint-Stanislas-de-Kostka en vue de préserver leur vocation dans le temps;
- Investissement Québec a remis 3,54 M\$ à la Fiducie, ce qui lui permettra de réduire ses emprunts pour acquérir des propriétés à protéger et, conséquemment, les loyers qui seront exigés aux futurs locataires. Parallèlement, la Communauté métropolitaine de Montréal a reçu 2,7 M\$ pour la réalisation d'un projet de parc agricole métropolitain en collaboration avec la Fiducie agricole REM à Brossard.

Ces compensations pour la perte de territoire agricole sont les plus importantes à ce jour puisqu'elles représentent plus de 230 000 \$ par hectare perdu. Les fiduciaires conservent néanmoins la ferme conviction que le versement de compensations doit demeurer une solution de dernier recours imposée dans le respect des règles établies pour préserver l'intégrité du territoire agricole québécois.

# COMMUNICATIONS

## PRÉSENTATION DE LA FIDUCIE

En 2021, la mission et le fonctionnement de la Fiducie ont été présentés à divers auditoires du secteur agricole lors de 27 présentations effectuées à travers le Québec par le directeur général.

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

## 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 a déjà dû répondre à de nombreuses demandes de renseignement sur le fonctionnement de la Fiducie, tant de la part d'agriculteurs et d'aspirants agriculteurs que de réseaux de conseillers leur venant en aide.

## ÉTABLISSEMENT DE PARTENARIATS

En raison de son action très précise, il apparaît essentiel pour les fiduciaires de développer des partenariats avec les acteurs du secteur agricole travaillant à faciliter l'accès aux terres agricoles à la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs. De nombreux échanges se sont ainsi tenus avec le réseau de maillage L'Arterre, la Fédération de la relève agricole du Québec et les Fédérations régionales de l'UPA.



# 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;
- implique 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. En 2021, ces fiduciaires étaient :**

- Guylaine Gosselin, administratrice
- Colleen Thorpe, administratrice
- Pierre Lemieux, agriculteur
- Isabelle Bouffard, directrice de la direction recherches et politiques agricoles à la Confédération de l'UPA
- Philippe Crête, conseiller principal à l'investissement chez Fondation (jusqu'en avril 2021)
- Stéphan Morency, vice-président chez Fondation (à partir de mai 2021)

En 2021, Mmes Gosselin et Thorpe ont agi respectivement comme présidente et vice-présidente de la Fiducie. M. Morency en a été le trésorier.



Guylaine GOSSELIN

Présidente



Colleen THORPE

Vice-présidente



Stéphan MORENCY

Trésorier



Isabelle BOUFFARD

Fiduciaire



Pierre LEMIEUX

Fiduciaire





FIDUCIE  
AGRICOLE  
UPA • FONDACTION

**Fiducie agricole UPA-Fondation**

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

