



**FIDUCIE  
AGRICOLE**  
UPA = FONDATION

## La Fiducie agricole UPA-Fondation : Nouvelle venue dans le paysage agricole québécois

### De quoi s'agit-il?

Ce nouveau mécanisme sécurise l'accès à une terre agricole pour une agricultrice ou un agriculteur sans que ceux-ci aient à l'acheter, laissant plutôt la Fiducie acquérir la propriété pour la leur louer à long terme.

Du même coup, on préserve la vocation agricole du terrain acheté puisque la Fiducie ne cherche pas à revendre ses propriétés, mais vise à poursuivre le plus longtemps possible cette location avec le demandeur initial ou sa relève. La durée du bail peut ainsi varier entre 5 et 20 ans, au choix du locataire, et cette location se renouvellera aussi longtemps que le locataire respectera ses obligations.

Si le locataire souhaite mettre fin à son bail, la Fiducie en recherchera un nouveau, idéalement avec les réseaux de maillage existants, afin de préserver et valoriser le potentiel agricole de cette propriété.

La Fiducie est un organisme sans but lucratif.



### À qui s'adresse cette fiducie?

- À la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs qui fait face à un défi de financement pour acquérir une première propriété agricole et mise sur la location pour démarrer une entreprise.
- Aux entreprises agricoles qui souhaitent accroître leurs opérations sans augmenter leur endettement par l'achat de nouvelles terres.
- Aux groupes d'agricultrices et agriculteurs qui partagent un lot ne pouvant pas être morcelé, mais loué en parcelles à chacun d'entre eux.
- Aux agricultrices et agriculteurs qui souhaitent que la vocation de leurs propriétés se perpétue de génération en génération.
- Aux intervenants qui travaillent à préserver la vocation des terres agricoles.

Le modèle d'affaires de la Fiducie impose que l'acquisition se fasse lorsque le futur locataire de la propriété est connu. Une exception existe : la Fiducie accepte des dons qu'elle utilise pour préserver la vocation des terres et encourager la relève agricole.

La Fiducie accueille des projets de toutes tailles, dans différentes productions agricoles, localisées dans toutes les régions du Québec.



## Quels sont les avantages par rapport au prêt traditionnel?

Il s'agit d'un nouveau modèle d'occupation du territoire basé sur la location qui contribue à réduire la lourdeur financière d'un prêt bancaire. La formule permet :

- 1) de sécuriser à long terme l'accès à une terre;
- 2) de consacrer moins d'argent au paiement des terres;
- 3) d'immobiliser moins d'argent dans l'actif « sol »;
- 4) de libérer des liquidités pour développer l'entreprise;
- 5) de réduire l'endettement financier.

Aucune mise de fonds n'est demandée au locataire lors de l'acquisition, le loyer demandé est déductible de ses revenus aux fins de l'impôt et le lien à la terre est sécurisé par la présence d'un bail à long terme renouvelable.

Pour la société, la Fiducie favorise la sécurité alimentaire en préservant la vocation des rares terres agricoles disponibles au Québec et en facilitant leur accès pour une nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs.

## Comment s'établit le loyer?

La Fiducie a négocié des lignes de crédit auprès d'institutions financières pour acheter les propriétés agricoles. Les conditions de remboursement de ces emprunts déterminent le montant des loyers. À ce montant s'ajoutent les taxes foncières s'appliquant sur la propriété, les assurances et des frais de gestion minimales, car la Fiducie ne cherche pas à tirer un profit de ses activités.

Par la suite, le loyer est appelé à augmenter annuellement selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation plutôt que selon la valeur marchande de la terre. Les emprunts à long terme de la Fiducie lui permettent de réduire l'effet des hausses brusques des taux d'intérêt sur les loyers et génèrent une meilleure prévisibilité aux entreprises agricoles.

## Qui détermine le prix d'achat de la propriété?

D'abord, le futur locataire qui trouve la propriété agricole doit s'entendre avec son propriétaire sur un prix de vente. Par la suite, l'étude du projet par la Fiducie sert à déterminer si ce prix permet de maintenir une activité agricole sur le site. Enfin, la Fiducie s'assure que ce prix n'accélère pas la progression de la valeur marchande des terres agricoles dans le secteur.

## Comment se fait une demande?

Tout débute par une communication par courriel ou par téléphone au secrétariat de la Fiducie, qui validera l'application de la Fiducie à votre situation. Par la suite, le futur locataire doit remplir deux formulaires disponibles sur le site Internet de la Fiducie pour décrire la propriété visée, son projet agricole et ses qualifications pour le réaliser. À l'aide de l'information transmise, un comité d'évaluation analysera le projet en vue d'émettre une recommandation au conseil des fiduciaires. En cas d'avis favorable, la propriété sera achetée par la Fiducie.

## Quelle est la principale obligation du locataire?

Le locataire doit préserver les ressources de la propriété en vue d'y maintenir des activités agricoles sur plusieurs générations.

## Est-ce que le locataire peut racheter la terre louée?

Non. La propriété demeurera dans le patrimoine de la Fiducie pour protéger sa vocation.

---

**Pour en savoir plus : [fiducieagricole.com](http://fiducieagricole.com)**