FIDUCIE AGRICOLE
UPA • FONDACTION

Politique d'acquisition et de gestion des terres agricoles

(Août 2026)

Les actions de la Fiducie agricole UPA-Fondaction doivent être fidèles à sa mission, ses valeurs, son acte constitutif, ses règles de régie interne et ses politiques.

La mission de la Fiducie

La Fiducie agricole UPA-Fondaction vise à préserver les terres agricoles, à faciliter leur mise en valeur par des projets d'aspirants agriculteurs et d'agriculteurs établis, à améliorer la résilience de l'agriculture d'ici et, ultimement, à accroître l'autonomie et la sécurité alimentaire du Québec et du Canada.

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 produits d'ici;
- s'inscrit dans les paysages ruraux;
- joue un rôle actif dans la lutte contre les changements climatiques et dans la protection de la biodiversité.
- s'exerce sur des terres dont le prix d'acquisition se rapproche de leur valeur productive.

Dans ses décisions, la Fiducie favorise les projets déposés par des relèves agricoles apparentées, non-apparentées ou en démarrage.

L'objectif de la présente politique

La présente politique vise à guider les fiduciaires dans l'évaluation des projets qui lui sont soumis.

Par la réalisation de cette politique, la Fiducie s'attend à compléter l'action des autres acteurs de la société québécoise préoccupés par la préservation des terres agricoles, le maintien d'activités agricoles pérennes et l'établissement d'une nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs.

La Fiducie est administrée conformément à toutes les dispositions légales applicables; en cas de conflit, ces dernières ont préséance sur celles de la présente politique.

La politique d'acquisition et de gestion des terres agricoles

1. **La sélection des propriétés acquises.** Contrairement à une firme d'investissement immobilier, la Fiducie n'effectue pas un démarchage dynamique pour acquérir des immeubles fonciers sur le territoire, mais se porte acquéreuse d'immeubles qui lui sont proposés par des propriétaires soucieux d'en préserver leur vocation agricole ou des agricultrices, agriculteurs et aspirants agriculteurs souhaitant les valoriser par une location à long terme.

   La Fiducie ne procède donc pas à l'achat d'une propriété agricole sans en connaître préalablement le ou les futurs locataires. Lorsqu'un propriétaire foncier fait appel à la Fiducie sans connaître d'agricultrices ou d'agriculteurs souhaitant mettre en valeur cette terre, elle a recours aux initiatives existantes de jumelage avec des jeunes désirant se lancer en agriculture.

   La Fiducie peut cependant accepter des dons de terres pour lesquelles elle recherche de la même façon des locataires.

2. **Les projets soutenus.** Les projets visent tant le démarrage que la consolidation d'une entreprise, d'une association ou d'une coopérative agricole. Ses promoteurs doivent démontrer la rentabilité escomptée de leur projet, sa faisabilité technique, leurs qualifications personnelles à réaliser le projet et les qualités de la terre visée par l'acquisition à soutenir des activités agricoles projetées, en remplissant le formulaire de dépôt de projet disponible sur le site Internet de la Fiducie.

   La Fiducie vise à soutenir une diversité de projets se distinguant par leur localisation géographique partout au 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). Les élevages et les cultures végétales recevront ainsi le même accueil. 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.

   La disponibilité et les modalités des marges d'emprunts de la Fiducie peuvent cependant imposer une limite de participation dans un projet.

La Fiducie ne travaille pas à morceler les lots acquis, mais peut louer des sections d'un lot à des agriculteurs en signant des baux distincts.

3. **La durée du bail**. Les propriétés détenues par la Fiducie sont louées à long terme à des agricultrices, des agriculteurs ou des aspirants agriculteurs-agricultrices. La durée des baux de location peut varier entre 5 et 20 ans selon le souhait du locataire. Le bail est renouvelable tant et aussi longtemps que le locataire respecte ses obligations.

   Dans les cas où la propriété est louée à plusieurs locataires, les baux peuvent être de durée différente, selon les caractéristiques du projet et de la propriété agricole.

4. **L'établissement du loyer.** Le loyer est déterminé pour permettre à la Fiducie de s'acquitter de ses obligations envers les institutions financières prêtant l'argent nécessaire à l'achat de l'immeuble agricole loué. La Fiducie ne cherche pas à réaliser un profit avec ses activités, mais à réduire les frais d'utilisation des terres pour les agricultrices et les agriculteurs. À cet égard, la Fiducie mise sur son poids croissant pour obtenir des conditions de prêts financiers de plus en plus avantageuses pour l'acquisition de terres. De plus, la Fiducie fera progresser le loyer de ses propriétés en fonction d'un taux d'inflation à la consommation, plutôt que selon la valeur marchande des terres agricoles comparables, si bien que les avantages de l'action de la Fiducie pour un locataire iront en croissant avec le temps, l'un augmentant moins rapidement que l'autre sur une longue période.

5. **Les obligations des locataires.** Afin de préserver la valeur de ses actifs immobiliers sur un très long horizon de temps, la Fiducie s'allie avec des agricultrices et agriculteurs qui souhaitent s'adapter à l'évolution des meilleures pratiques agricoles, peu importe la production animale et végétale privilégiée. Dans la mesure du possible, ces pratiques démontrent une anticipation de l'évolution :
   a. des sciences agricoles et vétérinaires;
   b. des droits des travailleurs engagés par les fermes;
   c. des réglementations environnementales pouvant viser, selon la situation, la réduction de l'érosion, la régénération et la préservation des sols, la conservation de la qualité de l'eau, la protection de la biodiversité, une utilisation décroissante des pesticides, la réduction, le réemploi, le recyclage et la valorisation des matières résiduelles et la recherche de l'efficacité énergétique.

   L'action de la Fiducie s'appuie sur un dialogue avec les agricultrices et agriculteurs afin que leur projet respecte les meilleures pratiques reconnues.

6. **Les maisons de ferme**. La Fiducie ne cherche pas à acquérir des maisons de ferme en raison des frais de gestion que cela entraine. Lorsqu'une maison de ferme est présente, la Fiducie pourra

procéder à sa vente si elle dispose d'un droit acquis pour être séparée de la portion cultivable. La construction d'une maison de ferme sur une propriété de la Fiducie n'est pas permise.

7. **La construction et la rénovation de bâtiments**. Les bâtiments agricoles sont acquis avec le lot foncier. Selon le cas, la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou la rénovation des bâtiments existants sont permises, mais à la charge du locataire après approbation par la Fiducie. En cas de cession du bail, ces bâtiments seront rachetés par le nouveau locataire ou laissés à la Fiducie. La durée du bail pourra être allongée pour tenir compte de la durée du prêt obtenu par le locataire, ou de son investissement personnel, pour construire un bâtiment.

8. **Les servitudes de conservation.** La Fiducie peut établir des servitudes de conservation, en collaboration avec des organismes reconnus, pour des milieux naturels localisés sur les propriétés acquises; servitudes devant se traduire par une préservation des paysages agroforestiers et la conservation de la biodiversité qui s'y trouve. L'établissement de ces servitudes permettra parallèlement de réduire globalement le loyer exigé aux agriculteurs. La Fiducie pourra également enregistrer une servitude sur ses propriétés pour maintenir leur vocation agricole à perpétuité.

9. **Transfert de l'entreprise agricole.** Dans l'éventualité d'un transfert de l'entreprise agricole, les conditions du bail sont renégociées avec le nouvel acquéreur en autant que ce dernier réponde aux valeurs de la Fiducie énoncées au début de cette politique.

10. **En cas de remise du bail de location**. Lorsqu'un locataire met fin à son bail de location, ou que la Fiducie y met fin lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations, un nouveau locataire est recherché en privilégiant les projets de relèves agricoles apparentées ou non-apparentées ou en démarrage.

11. **La vente de la propriété**. La Fiducie acquiert des immeubles fonciers agricoles pour un horizon de plusieurs générations. La Fiducie ne travaille donc pas à réaliser des profits par l'achat et la revente d'immeubles fonciers et estime que ses locataires gagneront à renouveler leur bail. La vente des propriétés de la Fiducie à ses locataires n'est donc pas permise.

12. **Avancement des connaissances.** La Fiducie peut autoriser la poursuite de travaux de recherche ou d'enseignement sur ses propriétés, en collaboration avec les agricultrices et agriculteurs louant ses terres.

Le fonctionnement de la Fiducie

Suivant l'étude d'une demande d'un propriétaire foncier souhaitant protéger la vocation agricole d'une terre ou d'agricultrices et d'agriculteurs désirant valoriser les potentiels agricoles d'une propriété, la Fiducie agricole UPA-Fondaction peut s'en porter acquéreuse dans l'optique de la louer à très long terme.

Plutôt que d'établir une fiducie pour chacun des projets qui lui sont soumis, la Fiducie agit comme une structure parapluie lui permettant d'accueillir plusieurs projets distincts.

Les fonds pour procéder à ces acquisitions proviennent d'emprunts financiers auprès d'institutions publiques et privées, mais d'autres mécanismes peuvent être utilisés, tels des dons et des compensations diverses.

La Fiducie estime que son action devrait revêtir un caractère quasi permanent et vise donc à obtenir des revenus de location qui lui permettent de maintenir sa pérennité. Le remboursement de ces emprunts sur une longue période contribue à réduire le loyer exigé annuellement à ses locataires.

Les projets recherchés

La Fiducie se porte acquéreuse d'une terre convoitée par une agricultrice, un agriculteur, un groupe d'agriculteurs ou des aspirants agriculteurs pour démarrer ou faire croître un projet, peu importe la production agricole envisagée, mais dont le prix d'acquisition hypothèque la rentabilité, nécessite un trop gros montant de liquidité pour obtenir un prêt financier ou entraîne l'immobilisation d'une trop grosse part des actifs financiers dans le sol.

La Fiducie recherche plus particulièrement une propriété foncière menacée par un changement de vocation qui compromettra la capacité des générations futures à y exercer des activités agricoles. La Fiducie cherche ainsi à sauvegarder des terres agricoles menacées par l'urbanisation, la spéculation et le dézonage à moyen et long terme.

La Fiducie intervient prioritairement pour les projets qui ne verraient pas le jour sans son concours.

Les projets non recherchés

La Fiducie n'investit pas dans des acquisitions de terres dont le prix d'achat se traduira par des loyers trop élevés pour assurer la rentabilité d'une production agricole, à moins qu'un don ne permette d'établir le loyer moyen demandé aux agriculteurs locataires à un niveau acceptable.

La Fiducie ne peut pas être un propriétaire minoritaire d'une terre. Un partenariat financier sera envisageable lorsque le partenaire partage une mission semblable à celle de la Fiducie, notamment concernant l'aspect non mercantile de l'acquisition.

La Fiducie décourage l'utilisation d'une terre agricole pour y extraire des combustibles fossiles ou du minerai, même si des droits de prospection sur cette propriété sont détenus par une compagnie des secteurs pétrolier ou minier.

La Fiducie n'investit pas dans des projets présentant une faible acceptabilité sociale dans la communauté.

La Fiducie n'investit pas dans des projets dont l'origine des capitaux soulève un questionnement éthique.

Processus de sélection des projets

L'évaluation des projets se fait en trois temps :

1. Le propriétaire foncier, l'agricultrice, l'agriculteur ou un aspirant agriculteur qui souhaite le soutien de la Fiducie doit transmettre au secrétariat de la Fiducie un courriel décrivant la nature du projet (localisation de la terre visée, productions envisagées, taille et prix estimé de la propriété ciblée, courte description du propriétaire actuel). Il s'ensuit une discussion téléphonique avec un représentant de la Fiducie pour mieux comprendre le projet et déterminer s'il se qualifie pour l'étude par le comité d'évaluation de la Fiducie.
2. Si le projet respecte la politique d'acquisition de la Fiducie, le propriétaire foncier, l'agricultrice, l'agriculteur ou un aspirant agriculteur est invité à déposer un dossier de projet afin qu'un comité évalue sa faisabilité et sa rentabilité à l'aide du formulaire de dépôt de projet disponible sur le site Internet de la Fiducie. Le secrétariat de la Fiducie guidera le promoteur dans la rédaction de son dossier de candidature afin de faciliter son évaluation.
3. Si le projet est accepté, la Fiducie déposera une offre d'achat au propriétaire de la terre visée et, une fois acquise, signera un bail de location à long terme avec l'agriculteur ou l'agricultrice ayant déposé le projet.

Les fiduciaires font appel à des spécialistes de monde agricole pour évaluer les projets qui lui sont soumis. Ceux-ci suivent une procédure d'évaluation adoptée par les fiduciaires.

La Fiducie s'efforcera d'être pragmatique en s'adaptant aux occasions qui se présentent et rigoureuse dans l'évaluation et le suivi de ces projets pour s'assurer que la location à long terme est un succès.

La gestion des risques

Les principaux risques associés aux activités de la Fiducie sont une hausse des taux d'intérêt sur ses emprunts financiers, une hausse des taxes municipales et scolaires imposée à ses actifs immobiliers et les fluctuations dans les revenus et les dépenses de ses locataires pouvant affecter leur capacité à payer leur loyer.

Afin de réduire ces risques, la Fiducie veille à diversifier les productions agricoles conduites sur ses propriétés, à équilibrer les projets novateurs et traditionnels et à soutenir tant des démarrages que des consolidations d'entreprises agricoles.

La Fiducie cherche également à accroître le financement de ses activités par des dons et des compensations diverses et par des prêts d'institutions publiques à taux d'intérêt avantageux.

De plus, la Fiducie ou ses locataires seront admissibles au Programme de crédit de taxes foncières agricoles du gouvernement du Québec.

Aussi, la Fiducie favorise des projets qui s'appuient sur l'action collective et associative pour bénéficier de meilleures conditions pour l'achat d'intrants, de conseils sur les méthodes de production, d'initiatives de partage d'équipements et de réseau de vente de produits.

Enfin, la Fiducie tient compte aussi dans son évaluation des projets de l'effet de l'évolution appréhendée des conditions environnementales, sociales et économiques sur les cultures et les élevages.

La communication de ses activités

La Fiducie indique dans son rapport d'activité toutes les acquisitions d'immeubles de la dernière année et procédera à une assemblée d'information annuelle ouverte à tous. Le rapport d'activité est disponible sur le site Internet de la Fiducie.

Une politique vivante

Enfin, cette politique s'adaptera à la lumière de l'expérience que la Fiducie gagnera au fil des années et des possibilités qui se présenteront à elle. Les fiduciaires feront donc un examen annuel de cette politique afin d'en préciser ou améliorer son contenu dans l'optique de mieux réaliser la mission de la Fiducie.

Questions et réponses

La Fiducie peut-elle acquérir une participation financière dans une entreprise agricole?

Non, la Fiducie ne peut qu'acquérir des terres en vue de les louer à des agriculteurs.

La Fiducie peut-elle accepter d'acquérir une terre d'une propriétaire qui cherche à maintenir la vocation agricole de celle-ci?

Oui et la Fiducie travaillera avec d'autres acteurs actifs dans ce domaine pour trouver des agricultrices et agriculteurs souhaitant louer cette terre à long terme.

Le locataire pourra-t-il acheter la terre après une certaine période?

La Fiducie ne cherche pas à revendre les terres acquises à ses locataires ou tout autre acheteur.

Quel est le délai de traitement d'un dossier?

La réponse suivant la réception d'un courriel d'intention pourra être transmise dans un délai de deux semaines. Si le projet est recevable, la Fiducie visera à rendre sa décision suivant la réception d'un dossier de candidature complet dans un délai d'environ six semaines selon le dossier. L'expérience de la Fiducie dans le traitement des dossiers permettra de redéfinir ces délais.

La Fiducie encourage-t-elle l'agriculture biologique sur les terres acquises?

Puisque la Fiducie ne détermine pas la production agricole sur les terres qu'elle acquiert, ce sont plutôt les agricultrices et les agriculteurs qui choisiront leur mode de production, biologique ou conventionnel. La Fiducie veillera, par les clauses du bail de location, à maintenir biologique une terre qui serait déjà cultivée sous ce régime de production. De plus, les projets devront respecter la politique d'acquisition des terres et de gestion immobilière de la Fiducie.

Comment se détermine le loyer ?

Le loyer sera déterminé en fonction du montant d'acquisition de l'immeuble agricole, du taux d'emprunt et de la période de remboursement du prêt contracté par la Fiducie auprès d'une institution financière, de la localisation de la terre et du revenu agricole escompté. Le loyer variera donc d'une propriété à une autre.

En quoi la Fiducie se distingue-t-elle des fonds de placement immobilier?

La Fiducie agricole UPA-Fondaction fonctionne à l'inverse d'un fonds de placement immobilier :

1. La Fiducie ne cherche pas à réaliser des profits, tandis que la raison d'être des fonds de placement est le profit. Cette différence a une incidence sur le loyer exigé aux agriculteurs puisque la terre peut être vendue et que le nouveau propriétaire peut mettre fin au bail ou exiger un loyer plus élevé.
2. La Fiducie travaille à retirer des terres du marché spéculatif, tandis que les fonds de placement misent sur la spéculation pour obtenir un rendement intéressant et justifier un prix d'achat initial quelquefois trop élevé. Cette différence alimente la progression des valeurs marchandes des terres et conséquemment la rentabilité des productions agricoles.
3. La Fiducie accompagne des agriculteurs qui lui soumettent leurs projets agricoles, tandis qu'une firme de placement recherche des agriculteurs pour occuper les terres où elle investit. Dans le premier cas, le cœur de l'initiative est l'agriculture. Dans le second cas, le cœur de l'initiative est l'investissement immobilier.
4. Enfin, la Fiducie encourage une diversité de productions agricoles, tandis que les fonds de placement préfèrent se concentrer sur certaines productions moins risquées ou plus rentables.
5. La Fiducie ne peut être achetée par aucun investisseur, contrairement aux fonds de placement qui peuvent faire l'objet d'une acquisition. Cette différence est susceptible de changer les valeurs du propriétaire terrien et ses projets pour les terres acquises.

MAC/version du 28 août 2026 Révisé