



# Rapport d'activité 2021



# 1 MOT DE LA PRÉSIDENTE

2021 s'est terminée positivement. Les démarches entamées pour l'acquisition d'une première terre s'annonce bien. Les fiduciaires n'ont jamais perdu de vue la mission de la Fiducie dont une partie est de préserver la vocation de terre agricole et si possible, dans la zone qui est adjacente à la zone urbanisée de Brossard.

Évidemment, la menace qui plane sur les terres agricoles dépasse la capacité de notre fiducie d'utilité sociale d'y faire face. Néanmoins, chaque hectare préservé est une victoire en soi. Ce gain est multiplié par la volonté des fiduciaires d'encourager le démarrage de nouvelles entreprises agricoles à l'aide du patrimoine de la Fiducie.

La population constate à présent la forte activité de spéculation foncière visant les terres agricoles du Québec, et plus spécifiquement celles entourant les centres urbains.

Cette situation est paradoxale. D'un côté, le désir de la population urbaine de s'alimenter d'aliments provenant d'une agriculture de proximité n'a jamais été aussi fort au Québec. De l'autre, les terres agricoles avoisinant les villes sont désormais perçues comme un investissement sûr par les promoteurs immobiliers. Il en résulte une progression des prix pour ces terres, ce qui ne permet plus aux agriculteurs de rentabiliser leurs activités. Il n'est donc pas étonnant de voir une forte proportion des terres de la ceinture agricole de l'agglomération de Montréal ne plus appartenir à des familles d'agriculteurs.

Si la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* permet toujours de protéger la vocation de ces terres, rien n'empêche un investisseur d'en faire l'acquisition. Cela démontre le rôle complémentaire pouvant être joué par cette fiducie d'utilité sociale en sortant des propriétés du marché spéculatif. Compte tenu de la forte progression du prix des terres, leur acquisition ne pourra cependant se faire qu'avec le concours de propriétaires fonciers croyant à la mission de la Fiducie.

Je remercie donc les fiduciaires qui investissent leur temps précieux dans le démarrage de cette initiative. Et je lance l'invitation aux propriétaires fonciers de Brossard et ses environs à s'intéresser à ce projet.

La présidente, Julie Bissonnette





## 2 LA FIDUCIE AGRICOLE REM

La Fiducie agricole REM est un organisme indépendant à but non lucratif ayant pour mission d'assurer la protection et la mise en valeur du plein potentiel des terres et des activités agricoles à proximité des infrastructures du Réseau express métropolitain (REM) et d'en garantir la pérennité. Dotée d'un budget initial de 2,9 millions de dollars alloué par Projet REM S.E.C., la Fiducie vise à acquérir des terres agricoles ou à conclure des ententes de gestion de terres agricoles afin d'assurer le développement et le maintien des activités agricoles aux environs de la gare terminale du REM sur la Rive-Sud de Montréal. Elle a été officiellement constituée le 2 juillet 2019.

Plus particulièrement, ses objectifs sont :

- de protéger et de mettre en valeur des terres agricoles;
- d'assurer la pérennité, la vitalité et l'occupation dynamique de la zone agricole par des activités agricoles à proximité du REM;
- de freiner l'étalement urbain et la spéculation foncière;
- de favoriser l'établissement de la relève agricole;
- de contribuer à la sécurité alimentaire par le maintien en production des terres agricoles et la mise en culture des superficies non exploitées du territoire;
- d'optimiser la mise en valeur des boisés et corridors forestiers et métropolitains.

Un conseil de sept 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 Projet REM S.E.C.



## 3 LES ACTIVITÉS POUR L'ANNÉE 2021

### Prospection de terres agricoles

Le travail de prospection pour acquérir des terres agricoles a été au cœur des activités du secrétariat de la Fiducie en 2021. À cet effet, une veille des propriétés agricoles à vendre dans les municipalités de Brossard, Carignan, Longueuil et Laprairie a été effectuée.

D'autres propriétaires de lots agricoles ciblés par les fiduciaires ont aussi été contactés par téléphone et par courrier, et d'autres ont été rencontrés pour leur présenter la mission de la Fiducie agricole REM et s'enquérir de leur volonté de vendre leur propriété dans un avenir rapproché.

Sans surprise, la majorité des propriétaires fonciers joints mise sur la forte spéculation foncière dans ce secteur pour obtenir un gain en capital substantiel. Les prix demandés excèdent donc de beaucoup la valeur moyenne des transactions de terres agricoles en Montérégie. Dans d'autres cas, des propriétés présentaient des sols moins intéressants pour la culture, ce qui expliquait le rabais consenti.

### Étude des occasions d'achat

Afin de guider les fiduciaires dans l'analyse des propriétés pouvant faire l'objet d'une acquisition, une grille d'aide à la décision a été établie. Cet outil facilite et accélère l'étude d'un dossier en définissant les caractéristiques des propriétés recherchées ainsi qu'en déterminant une pondération pour comparer les occasions d'achat.

Ces critères incluent la taille de la propriété, la qualité de son sol, sa localisation géographique, la possibilité de valoriser les portions de la propriété impropres à l'agriculture, les travaux de remise en production nécessaires et son prix.



## **3 LES ACTIVITÉS POUR L'ANNÉE 2021**

### **Acquisition de terres agricoles**

Des pourparlers ont été amorcés pour procéder à l'acquisition d'une première propriété agricole. Le défi consiste à conclure une transaction ne contribuant pas à la progression des valeurs marchandes des terres agricoles en Montérégie. Le début de l'année 2022 sera consacré à finaliser cet achat.

### **Réunions du conseil des fiduciaires**

Au cours de l'année 2021, les fiduciaires se seront réunis à cinq reprises en personne ou par vidéoconférence.

Ces rencontres ont principalement porté sur l'analyse de propriétés qui pourraient être acquises par la Fiducie ainsi que sur le modèle de partenariat à établir avec la Communauté métropolitaine de Brossard pour implanter un parc agricole à proximité du stationnement de la gare terminale du REM.

### **Gestion du secrétariat**

Un contrat de gestion du secrétariat de la Fiducie est en vigueur avec la Confédération de l'UPA. Ce contrat prévoit le prêt de personnel pour assumer à temps partiel les tâches liées à la direction générale, à la comptabilité 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 et des ressources de la Fiducie. En 2021, ce personnel



## 3 LES ACTIVITÉS POUR L'ANNÉE 2021

a ainsi consacré une quarantaine de jours au secrétariat de la Fiducie. La facturation de leurs honoraires se fait selon le temps effectivement consacré aux dossiers et leur rémunération réelle, sans prise de profit de la part de l'UPA.

Depuis mai 2020, le mandat de direction générale de la Fiducie est assumé par M. Marc-André Côté, qui possède plus de vingt ans d'expérience en gestion d'organismes sans but lucratif dans les secteurs agricole et forestier.

### Établissement de partenariats

Afin de multiplier l'incidence de son action, la Fiducie a poursuivi ses discussions avec plusieurs organisations. Des échanges avec la Ville de Brossard ont facilité l'obtention d'informations cartographiques, ce qui a réduit les dépenses de la Fiducie pour acquérir ces données essentielles à la planification de ses activités de démarchage auprès de propriétaires fonciers. Des discussions se sont aussi poursuivies avec la Communauté métropolitaine de Montréal sur le projet de parc agricole d'une vingtaine d'hectares adjacent au stationnement de la gare terminale du REM.

Les fiduciaires ont d'ailleurs accepté l'invitation de participer au comité de pilotage de ce projet qui s'accélérera en 2022. De plus, des liens ont été tissés avec le groupe de conservation Nature-Action Québec, très actif dans l'acquisition de boisés à Brossard. Ce dernier partenariat a permis de réduire la concurrence entre nos deux organisations pour l'achat de lots agricoles en visant plutôt des acquisitions conjointes contribuant à valoriser la section cultivable et la protection des milieux naturels d'intérêt sur les terres.

Il est à espérer que ces partenariats avec ces organisations continueront de se développer en 2022 à mesure que les projets prendront forme sur le terrain.





## 4 LES FIDUCIAIRES

La Fiducie est administrée par sept fiduciaires désignés par l'UPA et Projet REM S.E.C. pour un mandat de deux ans. En 2021, ces fiduciaires étaient :

- Julie Bissonnette, productrice agricole et présidente de la Fédération de la relève agricole du Québec
- Doreen Assaad, mairesse de Brossard
- Ghalia Chahine, coordonnatrice à la Direction des recherches et politiques agricoles de l'UPA
- Élisabeth Boivin, directrice Environnement chez Projet REM S.E.C.
- Paul Doyon, producteur agricole et 1<sup>er</sup> vice-président de l'UPA
- Jérémie Letellier, producteur agricole et président de la Fédération de l'UPA de la Montérégie
- Tim Seah, secrétaire général de la Communauté métropolitaine de Montréal

En 2021, Mmes Bissonnette, Assaad et Chahine ont agi respectivement comme présidente, vice-présidente et trésorière de la Fiducie.



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

Février 2022