



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024





Propriété de la
Fiducie à Carignan

Mot du président

FAIRE ŒUVRE UTILE



Est-ce que nos locataires auraient pu acquérir les propriétés appartenant désormais à notre Fiducie? Les revenus agricoles tirés de la culture de ces terres auraient été largement insuffisants pour rembourser une hypothèque contractée à cette fin, et ce, peu importe la production envisagée. Depuis une douzaine d'années, les agriculteurs et agricultrices du Québec font ainsi face à une situation dramatique : démarrer leur entreprise et la faire croître nécessite des emprunts financiers démesurés lorsqu'on les compare aux revenus espérés par la culture du sol. Cette situation est pire à proximité des centres urbains, où la concurrence pour acquérir des terres, pourtant dans la zone agricole, est plus forte.

L'histoire de nos locataires est révélatrice à cet effet.

La famille de Philippe Bisailon-Sicotte est présente à Carignan depuis le 18^e siècle. À l'époque, la propriété de la Fiducie faisait partie des terres possédées et cultivées par ses aïeux. Au fil des ans, les terres ont été morcelées et certains lots ont été vendus à des investisseurs. Aujourd'hui, l'acquisition par la Fiducie d'un de ces lots lui permet de cultiver une terre ayant appartenu dans le passé à son grand-père agriculteur; propriété qu'il n'aurait pu acquérir lui-même aujourd'hui.

Notre locataire Luc Gauthier a quant à lui démarré son entreprise à partir de zéro puisqu'il ne vient pas d'une famille agricole qui transfère les actifs de la ferme d'une génération à l'autre. Au fil des ans, il a fait croître son entreprise en signant des baux avec des propriétaires fonciers dans ce secteur. En étant locataire d'une terre détenue par notre Fiducie, il s'assure d'une plus grande sécurité puisque la vocation de la terre sera préservée à très long terme, même si celle-ci est convoitée par des investisseurs.

Maintenant, on peut espérer que notre modèle d'affaires se déploiera davantage pour préserver les activités agricoles dans les secteurs périurbains.

Ces travaux sont d'autant plus nécessaires que les locataires sont généralement hésitants à entreprendre des travaux d'aménagement dispendieux sur un site pouvant leur échapper à tout moment selon la volonté du propriétaire des lieux. Cette situation milite d'ailleurs pour le mode de propriété que propose la fiducie d'utilité sociale agricole, soit un mode qui génère une sécurité au locataire et une vision à long terme pour le site.

Puisque notre mission vise la perpétuité, il nous importe de prendre les décisions et de faire les investissements qui apparaîtront logiques aux yeux des fiduciaires qui nous succéderont.

Pour ce travail de longue haleine, je remercie de nouveau les fiduciaires qui investissent leur temps précieux dans le déploiement de cette initiative. Et je lance l'invitation aux propriétaires fonciers de Brossard et ses environs à s'intéresser à ce projet.

Le président,
Paul Doyon

LA FIDUCIE AGRICOLE REM

La Fiducie agricole REM est une fiducie d'utilité sociale à but non lucratif ayant pour mission d'assurer la protection et la mise en valeur du potentiel des terres et des activités agricoles à proximité des infrastructures du Réseau express métropolitain (REM). 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 station Brossard du REM sur la Rive-Sud. 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 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 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.



Travaux d'élargissement de la bande riveraine pour éviter l'affaissement du terrain dans le ruisseau longeant la propriété de Carignan.

LES ACTIVITÉS DE L'ANNÉE 2024

Prospection de terres agricoles

Sans surprise, la majorité des propriétaires de terrains agricoles dans le secteur de Brossard mise sur un gain en capital substantiel en raison de la proximité de la zone urbaine. Les prix demandés pour ces terres excèdent ainsi la valeur moyenne des transactions en Montérégie. Dans d'autres cas, des propriétés agricoles présentent une contamination de leur sol par des remblais. Enfin, d'autres propriétés agricoles dans ce secteur de prospection sont visées par des réglementations environnementales qui limitent les superficies pouvant y être cultivées.

Pour ces raisons, le nombre de propriétés pouvant faire l'objet d'une acquisition par la Fiducie est limité dans son rayon d'action.

La dotation de 2,9 M\$ qu'a reçue la Fiducie agricole REM lui permettra d'acquérir de trois à quatre propriétés agricoles. Après les acquisitions de deux propriétés à Brossard et à Carignan en 2022, le travail de prospection est désormais concentré sur le site visé pour l'implantation du futur parc métropolitain agricole de Brossard.

En 2024, des discussions se sont donc tenues avec les propriétaires de ces lots sans parvenir à une entente. Les fiduciaires demeureront dans l'attente des démarches menées par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) pour acquérir conjointement ces propriétés.

Location des propriétés de la Fiducie

Pour la propriété de Brossard, le bail conclu avec M. Luc Gauthier, producteur de maïs et de soya, a été renouvelé pour une période de trois ans et sera en vigueur jusqu'à l'automne 2027. M. Gauthier cultive ce site depuis plus de vingt ans.

Pour la propriété de Carignan, un bail de six ans a été signé avec un nouveau locataire, M. Philippe Bisailon-Sicotte, un producteur de soya et blé biologique. Ce producteur remplace ainsi M. Miguel Ferdaïs qui cultivait ces lots depuis plusieurs années. L'expertise de M. Bisailon-Sicotte permettra d'implanter une régie de culture biologique sur cette propriété.

Gestion des propriétés

En cours d'année, les énergies du secrétariat ont été consacrées à réaliser des travaux d'aménagement visant l'amélioration du rendement agronomique de la propriété à Carignan, ainsi qu'à préparer l'accueil d'une production maraîchère sur une partie de ce site.

Dans un premier temps, l'installation d'un réseau de drains agricoles, le retrait de débris dans le ruisseau traversant la propriété, le remodelage de fossés, le remplacement d'un ponceau et le nivellement du terrain permettront un meilleur écoulement de l'eau. Le drainage des terres améliorera le rendement des cultures agricoles, notamment lors des années où l'on recense de nombreux orages provoquant l'inondation des champs.



Pose de drains agricoles sur la propriété de Carignan.

Par ailleurs, la Fiducie est intervenue en Cour supérieure pour contester les prétentions d'un voisin revendiquant la possession d'une partie de la propriété de Carignan pour un usage résidentiel. Ce dossier sera entendu l'année prochaine suivant une décision de la Cour d'appel qui sera rendue dans un dossier similaire.



Enfouissement d'un fossé sur la propriété de Carignan.

Dans un second temps, des travaux de plantation d'arbres et d'arbustes ont été effectués pour améliorer la bande riveraine du ruisseau et ainsi éviter l'affaissement du terrain vers ce cours d'eau situé sur une pente abrupte.

Enfin, des travaux de forage d'un puits ont été réalisés pour permettre l'installation d'un système d'irrigation nécessaire au démarrage d'une petite exploitation maraîchère sur une partie du site. Malheureusement, ce forage n'a pu permettre de trouver de l'eau, ce qui a remis en question ce projet.



Exutoire des drains agricoles à la rivière L'Acadie.

La propriété de Brossard a également sollicité les ressources du secrétariat pour réclamer des compensations pour les dommages occasionnés par Hydro-Québec lors de travaux d'entretien d'un pylône sur les lieux.



On reconnaît sur la photo M. Vincent Tanguay, Mme Andréanne Baribeau (en arrière-plan) et M. Patrick Marquès, respectivement directeur général, directrice du service de l'urbanisme et maire de la municipalité de Carignan, Mme Ariane Otis-Laperrière, du Groupe Pleine-Terre, M. Réjean Prince, directeur régional du MAPAQ, Mme Doreen Assaad, mairesse de Brossard, M. Philippe Bisaillon-Sicotte, agriculteur, Mme Céline Bisaillon, agricultrice, Mme Julie Bissonnette, agricultrice et présidente sortante de la Fiducie agricole REM, M. Jérémie Letellier, président de l'UPA de la Montérégie, Mme Élisabeth Boivin, directrice environnement chez CDPQ Infra, M. Marc-André Côté, directeur général de la Fiducie agricole REM, M. Paul Doyon, 1^{er} vice-président général de l'UPA, Mme Ghaliya Chahine, coordonnatrice environnement et aménagement du territoire à l'UPA, et M. Yves Desliens, aspirant maraîcher.

En 2024, ce personnel a ainsi consacré une cinquantaine 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-cinq 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 partenaires potentiels. Les échanges avec la Communauté métropolitaine de Montréal se sont poursuivis sur le projet de parc agricole d'une vingtaine d'hectares adjacent au stationnement de la gare terminale du REM. Cette collaboration avec la CMM vise notamment à réduire la concurrence entre nos initiatives 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.

Réunions du conseil des fiduciaires

Au cours de l'année 2024, les fiduciaires se seront réunis à trois reprises en personne ou par vidéoconférence.

Les échanges lors de ces rencontres ont principalement porté sur le renouvellement des baux de location, la planification et le suivi des travaux d'aménagement de la propriété de Carignan.

Gestion du secrétariat

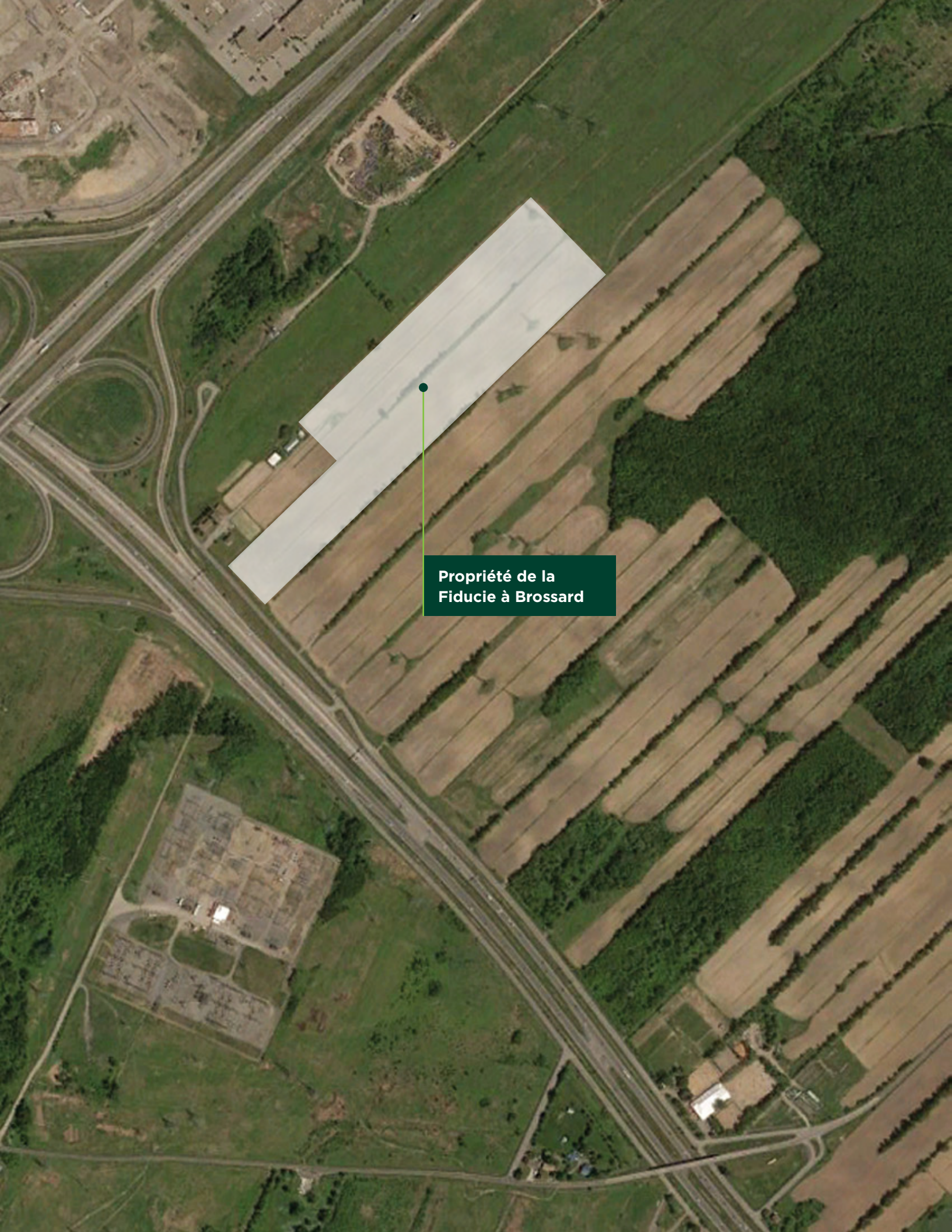
Un contrat de gestion du secrétariat de la Fiducie est en vigueur avec la Confédération de l'UPA. Ce contrat prévoit le prêt de personnel pour assumer à temps partiel les tâches liées à la direction générale, à la comptabilité et aux services juridiques. Cette entente permet de bénéficier de l'appui de professionnels aguerris en matière de gestion d'organismes sans but lucratif, en fonction des besoins et des ressources de la Fiducie.

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 2024, ces fiduciaires étaient :

- **Julie Bissonnette**, productrice agricole (jusqu'en avril 2024)
- **Doreen Assaad**, mairesse de Brossard
- **Ghalia Chahine**, coordonnatrice à la Direction des recherches et politiques agricoles de l'UPA
- **Élizabeth Boivin**, directrice Environnement chez CDPQ Infra inc.
- **Paul Doyon**, producteur agricole
- **Jérémie Letellier**, producteur agricole
- **Vincent Robillard**, conseiller à la Communauté métropolitaine de Montréal

En 2024, M. Doyon et Mmes Assaad et Chahine ont agi respectivement comme président, vice-présidente et secrétaire-trésorière de la Fiducie.



Propriété de la
Fiducie à Brossard



Fiducie agricole REM

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

Travaux de nivellement de la propriété de Carignan.

