

Au-delà de la vente entre voisins, différentes approches non traditionnelles s'offrent aux agriculteurs pour acheter ou vendre une ferme. Certaines protègent la vocation agricole des terres. En voici quelques-unes.

FINANCEMENT NON TRADITIONNEL ET MAILLAGE

La location-achat du FIRA

Quoi? En octobre 2015, le Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA) a introduit une nouvelle formule de location-achat pour soutenir la relève de 39 ans et moins. Le Fonds achète la terre pour la louer à l'agriculteur et le protège contre la hausse de son prix, plafonnée à 3,5 % par an.

Combien? Le FIRA dispose d'un fonds de 75 M\$ pour financer l'ensemble de ses produits financiers. Selon l'opposition péquiste, seulement 13,8 M\$ ont cependant été utilisés à ce jour.

Coût? Le loyer est à peu près équivalent à un pourcentage qui avoisine un taux d'intérêt hypo-

thécaire avantageux. Un plan d'encadrement par des mentors est exigé.

Banque de terres (Arterre)

Quoi? Arterre est un service d'accompagnement qui aide notamment les propriétaires à louer ou à transférer leur terre à une relève non apparentée. Un agent de maillage rencontre les propriétaires afin de connaître leur vision de la retraite, leur intérêt dans le partage des connaissances avec la relève, etc. Ensuite, il tente de les jumeler avec des aspirants.

Combien? Dix MRC ont des agents de maillage présentement. Ce nombre devrait atteindre 52 d'ici 2018.

Coût? Gratuit

TROIS FIDUCIES

Protec-Terre

Quoi? Protec-Terre est une organisation sans but lucratif qui accompagne la création de fiducies d'utilité sociale (FUS) visant l'agriculture biologique. Des propriétaires donnent leur terre à la fiducie, qui en protège la vocation à perpétuité. Une fois dans la FUS, la terre n'appartient plus à personne.

Combien? Protec-Terre a créé trois FUS, mais travaille sur une vingtaine d'autres projets pour une superficie totale d'environ 1 000 hectares.

Coût? Variable, mais nettement moindre que les frais de capital et d'intérêt.

La fiducie pour le train du REM

Quoi? La fiducie proposée par le promoteur du Réseau électrique métropolitain (REM), CDPQ Infra, introduit le principe de compensation lorsqu'un projet d'utilité publique gruge des superficies agricoles. Le but général est de limiter l'étalement urbain autour

de la future gare terminale qui sera située au sud de l'autoroute 30. L'Union des producteurs agricoles (UPA) contrôlera la majorité des cinq à sept sièges.

Combien? CDPQ Infra prévoit injecter de 2,4 à 3 M\$ pour acheter des terres. Le budget 2017-2018 du Québec fait mention de la création de cette fiducie.

Fondation CSN

Quoi? Le projet de fiducie de la CSN a comme objectifs de garder la vocation des terres agricoles, de faciliter l'accès à ceux qui les cultivent et de freiner la spéculation. Des discussions ont cours avec des partenaires du monde agricole, dont l'UPA.

Combien? L'hypothèse de travail est que la fiducie dispose d'un fonds de 25 M\$, auquel Fondation CSN pourrait contribuer pour 35 %.

Coût? Le loyer annuel pourrait représenter environ 3,5 % de la valeur de la terre. La vocation agricole de la terre doit être maintenue.

LES GROUPES PRIVÉS

Quoi? Plusieurs groupes privés sont très actifs dans l'achat de terres et peuvent représenter une option pour un vendeur. Ils se divisent en deux grandes catégories : les entreprises impliquées dans la production agricole ou celles qui proviennent du secteur financier.

Combien? Selon les chiffres de la firme spécialisée GDL Crédit Ressource compilés par l'UPA,

15 groupes privés ont acheté plus de 32 000 hectares pour un total de 130 M\$ de 2009 à 2014. Les principaux joueurs dans ce domaine étaient alors : Pangea, Mario Côté, Immeubles Maval, Fabien Fontaine et les Entreprises céréalières Daoust et Fils.

Dans le cas de ces groupes, la terre passe sous le contrôle du grand propriétaire terrien.