



Portrait

# La Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut



La réalisation de ce document a été rendue possible grâce au soutien financier du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Québec 



Canada 



Le projet «Fiducie d'utilité sociale, déploiement et consolidation de modèles», au cours duquel ce portrait a été réalisé, a reçu du financement dans le cadre de l'Initiative de démonstrations de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL, mais les opinions exprimées sont celles de l'auteur, et la SCHL n'en assume aucune responsabilité.



*La Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut.*  
Une fiducie d'utilité sociale en agroécologie est une publication de Territoires innovants en économie sociale et solidaire, 2023.

## Remerciements

Le TIESS tient à remercier la FUSA des Vallons d'En-Haut qui a généreusement parlé de ses expériences et de ses apprentissages.

Nous remercions également les partenaires qui ont soutenu, grâce à leur expertise, l'équipe du projet «Fiducie d'utilité sociale, déploiement et consolidation de modèles» dans la compréhension des différents concepts et sujets abordés, dans la définition de la méthodologie, ainsi que pour leur relecture.



Portrait

# La Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut





# Sommaire

7

9

## Comment la Fiducie fonctionne-t-elle ?

<b>Gouvernance</b>	<b>12</b>
<b>Gestion des opérations</b>	<b>14</b>
<b>Finances</b>	<b>17</b>
<b>Ancrage dans la communauté</b>	<b>19</b>



12-21

## La Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut en bref

10

## Les ressources fournies par la Fiducie

### La méthodologie

22



# La petite histoire

**Créée en 2018, la Fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA) des Vallons d'En-Haut vise à conserver à perpétuité la vocation agroécologique d'une terre de 80 hectares à Sainte-Mélanie, dans la région de Lanaudière. C'est sur cette terre qu'est établie depuis plus de 35 ans la ferme des Arpents roses.**

**Cette troisième FUSA au Québec est l'initiative de Céline Poissant. L'anthropologue y voyait une avenue intéressante pour la protection de ce patrimoine agricole contre la spéculation immobilière et pour la préservation des valeurs qui ont guidé la famille Poissant-Beauregard depuis son établissement à la ferme, en 1986.**

**Mme Poissant est malheureusement décédée en 2021. Ses fils, aussi agriculteurs, loueront bientôt officiellement des parcelles de la terre à la FUSA pour leurs propres projets agricoles. D'autres parcelles seront aussi louées, dans un avenir proche, à des personnes dont les projets respectent l'affectation de la fiducie.**

C'est en 1986 que Céline Poissant et son mari, Claude Beauregard, ont acheté une terre agricole à Sainte-Mélanie, dans Lanaudière. À ce moment, la mode était beaucoup au remplacement des agriculteurs et agricultrices d'expérience par des agronomes diplômés, et à l'utilisation d'intrants chimiques.

À contre-courant de ce mouvement, la ferme des Arpents roses, fondée par le couple, utilisait déjà les pratiques de l'agriculture biologique. La principale activité de la ferme – l'élevage bovin – était accompagnée de l'élevage de porcs, de poulets et de poules pondeuses. La production de sirop d'érable continuait sur le site, qui avait connu plusieurs générations de producteurs et productrices agricoles et acéricoles depuis la fin des années 1800. Grâce à la commercialisation de ses produits fermiers dans la région, la ferme des Arpents roses était déjà bien implantée au sein de la communauté locale.

Au décès de son mari en 2002, Céline décide de garder la terre, même si elle occupe un emploi à l'extérieur de la ferme. Pour pouvoir continuer les activités agricoles et assumer les charges financières, elle s'est mise à la recherche de nouveaux associés.

Bien que Ludovic, un des trois enfants du couple, soit impliqué depuis plusieurs années, ce n'est qu'en 2014, alors qu'il a 26 ans, qu'il reprend officiellement la ferme. La terre appartenant toujours à Céline, un bail de location est signé pour la totalité de la superficie de la terre. La même année, Ludovic procède à l'enregistrement de la ferme des Arpents roses auprès du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).

## La création de la FUSA

Céline avait déjà l'idée de la FUSA en tête. Depuis longtemps, elle se considérait comme la « gardienne » de la terre plutôt que sa « propriétaire ». Elle souhaitait que sa propriété devienne un bien commun, géré selon des normes collectives, et non pas qu'elle ne serve que des intérêts privés. Selon elle, le transfert de la terre dans une fiducie d'utilité sociale assurerait le maintien de sa vocation agroécologique sur plusieurs générations, tout en la protégeant de l'urbanisation et de la spéculation immobilière.

Étant membre depuis 2016 du conseil d'administration de Protec-Terre – un OBNL qui accompagne des projets de FUSA au Québec –, Céline Poissant connaissait déjà bien ce modèle juridique. Son projet de créer une FUSA devait se réaliser graduellement, mais, au printemps 2018, des métastases au cerveau l'ont poussée à accélérer les démarches.

Sa réflexion quant à la création de la FUSA a par ailleurs été nourrie par de nombreux échanges avec les membres fondateurs de la ferme Cadet Roussel (la première FUSA au Québec), par l'accompagnement soutenu de Protec-Terre et par des réunions d'échanges avec des ami-es, des voisin-es et des client-es de la ferme.

Quelques mois plus tard, à la veille de l'entrée de Mme Poissant à l'hôpital pour une opération délicate au cerveau, la FUSA a été créée sous l'œil bienveillant d'une notaire, des sept premiers fiduciaires choisis par la constituante et de Protec-Terre. Puisque la FUSA n'était pas prête à accueillir la terre à ce moment – notamment pour des raisons successorales et fiscales –, une pièce de 10 dollars a constitué le patrimoine initial. Une campagne de sociofinancement a été organisée pour couvrir certains frais administratifs importants liés à la création de la FUSA (actes notariés, arpentage, assurances, etc.).

## Qu'en est-il aujourd'hui ?

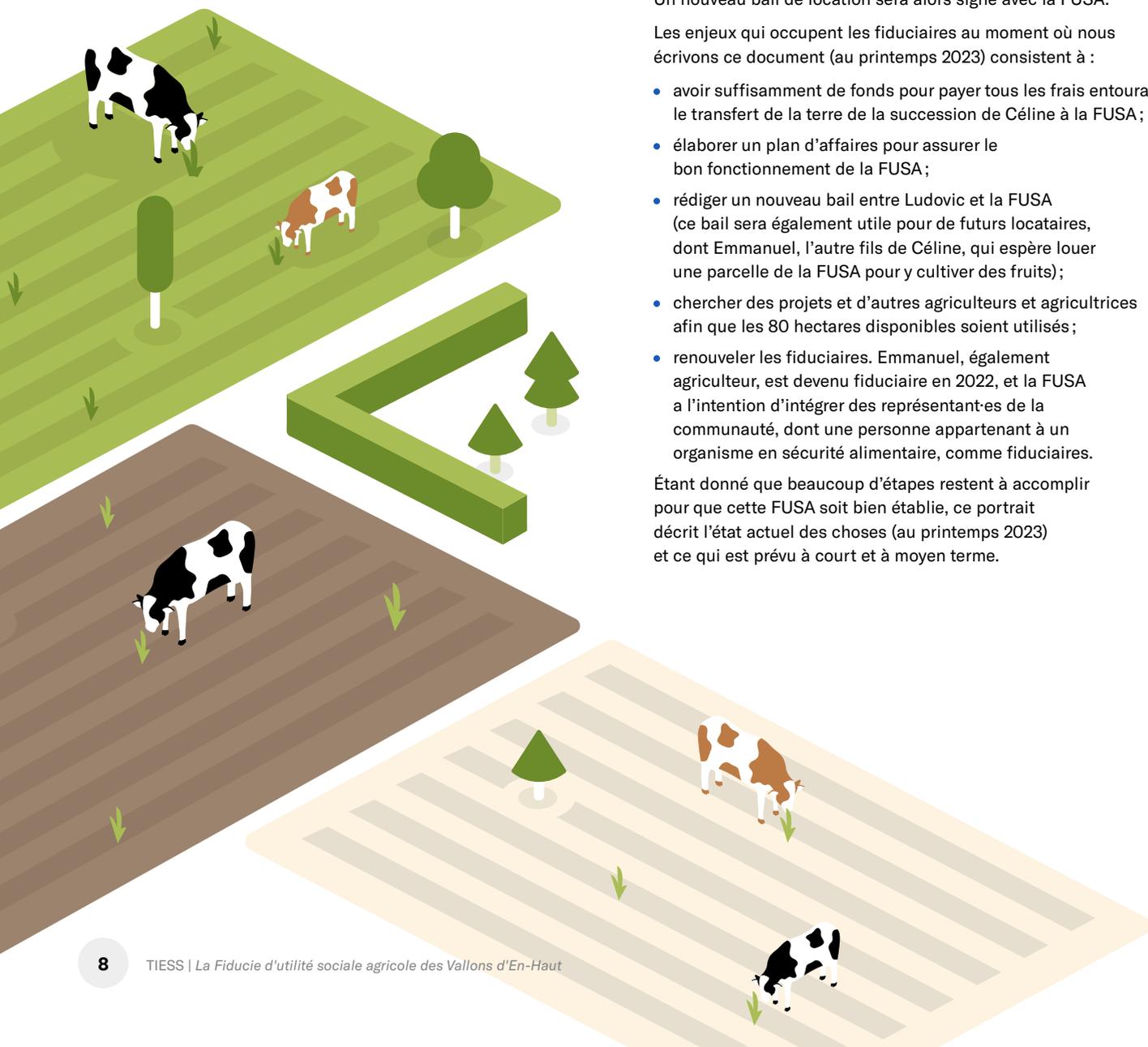
De nombreux défis ont occupé les premiers fiduciaires depuis la création de la FUSA, dont la recherche de financement, l'ouverture d'un compte bancaire, la recherche d'informations fiscales et légales, l'organisation et le renouvellement des fiduciaires.

À la suite du décès de Céline à l'automne 2021, la terre (qui lui appartenait encore, et qui sera cédée gratuitement à la FUSA) a été transférée à la succession gérée par un membre de la famille. Quant au bail qu'avait Ludovic avec sa mère, il prendra fin au moment où la terre sera officiellement transférée à la Fiducie. Un nouveau bail de location sera alors signé avec la FUSA.

Les enjeux qui occupent les fiduciaires au moment où nous écrivons ce document (au printemps 2023) consistent à :

- avoir suffisamment de fonds pour payer tous les frais entourant le transfert de la terre de la succession de Céline à la FUSA ;
- élaborer un plan d'affaires pour assurer le bon fonctionnement de la FUSA ;
- rédiger un nouveau bail entre Ludovic et la FUSA (ce bail sera également utile pour de futurs locataires, dont Emmanuel, l'autre fils de Céline, qui espère louer une parcelle de la FUSA pour y cultiver des fruits) ;
- chercher des projets et d'autres agriculteurs et agricultrices afin que les 80 hectares disponibles soient utilisés ;
- renouveler les fiduciaires. Emmanuel, également agriculteur, est devenu fiduciaire en 2022, et la FUSA a l'intention d'intégrer des représentant-es de la communauté, dont une personne appartenant à un organisme en sécurité alimentaire, comme fiduciaires.

Étant donné que beaucoup d'étapes restent à accomplir pour que cette FUSA soit bien établie, ce portrait décrit l'état actuel des choses (au printemps 2023) et ce qui est prévu à court et à moyen terme.



# La chronologie

**1986**

Achat de la ferme par Claude Beaugard et Céline Poissant



**2002**

Décès de Claude, le mari de Céline

**2014**

Reprise de la ferme familiale les Arpents roses par Ludovic Beaugard, un des fils de Céline et Claude

Signature du bail de location entre Ludovic Beaugard et Céline Poissant

**2016**

Intégration de Céline sur le conseil d'administration de Protec-Terre

**2018**

Création de la FUSA des Vallons d'En-Haut et choix des premiers fiduciaires

Lancement de la campagne de sociofinancement

**2021**

Décès de Céline Poissant, constituante de la FUSA

**À venir**

Transfert de la terre à la FUSA

# La Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut en bref

## Patrimoine

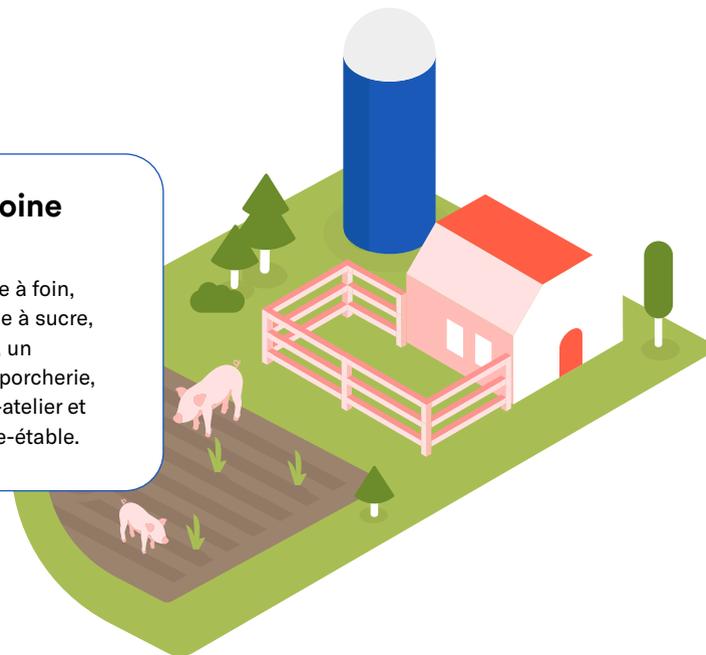
Comme la terre n'est pas encore officiellement transférée de la succession de Mme Poissant à la Fiducie, nous décrivons ici ce qui est prévu à terme.

### Patrimoine naturel

Un terrain de 80 hectares à Sainte-Mélanie dans la région de Lanaudière. On y trouve une zone boisée (à 60%), des terres cultivables (à 30%), une érablière à bouleau jaune (à 8%) et des points d'eau (une rivière, un ruisseau, deux puits artésiens, deux puits de surface et deux étangs potentiels).

### Patrimoine bâti

Une grange à foin, une cabane à sucre, un hangar, un poulailler-porcherie, un garage-atelier et une grange-étable.



Fiducie d'utilité sociale à portée d'action croissante : bien que l'acte de fiducie permette à la FUSA d'accroître son patrimoine, ce n'est pas dans les plans à court terme.

## Constituante et patrimoine fiduciaire

Céline Poissant, anthropologue

Au moment de sa création, la FUSA n'était pas en mesure d'accueillir la terre. Comme une fiducie d'utilité sociale (FUS) n'existe pas sans patrimoine, une pièce de 10 dollars (en argent pur) a été cédée par la constituante à la FUSA pour constituer le patrimoine initial.

## Vocation sociale

La FUSA vise à ce que son patrimoine soit constitué, à terme, de terres préservées, conservées et consacrées à perpétuité à des activités agricoles biologiques ou écologiques au bénéfice des générations actuelles et futures. Elle vise aussi des fins environnementales, sociales, éducatives et scientifiques (protection écologique du patrimoine, coopération entre la collectivité et les agriculteurs et agricultrices, appui de projets d'enseignement et de promotion de l'agriculture biologique, biodynamique et écologique, ainsi que des activités en sciences agronomiques, sylvicoles et naturelles).

Ses valeurs sont :

- le respect de la terre et de l'environnement ;
- l'ouverture sur la communauté ;
- le partage et la solidarité.

## Activités

Les activités de la FUSA seront d'assurer une continuité dans l'utilisation de la terre, de veiller à la conservation du patrimoine (agricole et bâti) et d'accueillir des projets qui permettront de réaliser toutes les fins de la mission de la Fiducie.

Pour ce faire, la Fiducie entend louer, voire prêter dans certains cas, des parcelles de terre sur lesquelles les activités suivantes pourront prendre place :

### Pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

Introduction de l'élevage de porcs en liberté dans le processus de rotation des cultures, absence d'intrants chimiques, fertilisation naturelle des sols, plantation de plantes mellifères et accueil de ruches.



### Enseignement

Formation d'étudiant·es aux pratiques de l'agriculture biologique, biodynamique ou écologique, accueil de stagiaires et de bénévoles d'outremer (WWOOFeurs).



### Production alimentaire

Porc de pâturage, légumes de conservation certifiés biologiques (oignons, ail et légumes racines surtout), produits de l'érable et autres produits forestiers non ligneux, fruits biologiques variés, etc.



### Expérimentation, recherche et développement

Partenariats avec des institutions collégiales, universitaires ou autres organisations qui ont un volet dédié à la recherche scientifique (sciences agronomiques, sylvicoles et naturelles) ou qui soutiennent la revalorisation et la réappropriation des savoir-faire ancestraux.

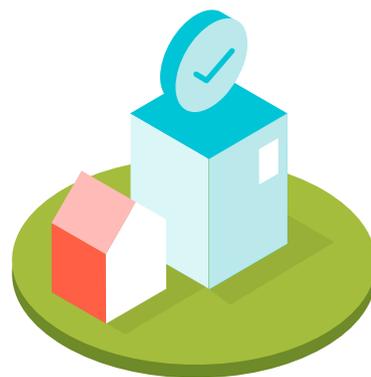


### Événements socioculturels

Organisation d'événements favorisant les liens entre la communauté et les agriculteurs et agricultrices, la souveraineté alimentaire, la culture locale (chant, musique, danse, etc.) et l'agrotourisme.



# Comment la Fiducie fonctionne-t-elle ?



## Gouvernance

### Nombre de fiduciaires et durée des mandats

La FUSA compte actuellement six fiduciaires qui ont un mandat de trois ans renouvelable. L'acte de fiducie indique que le nombre de fiduciaires doit se situer entre cinq et sept membres.

### Choix des fiduciaires

Au moment de la constitution de la FUSA, la constituante a choisi les fiduciaires selon leur expérience et leurs expertises complémentaires :

- une élue municipale ;
- une maraîchère biologique de Lanaudière ;
- une gestionnaire dans le domaine du développement social ;
- le directeur d'un comité de bassin versant de Lanaudière ;
- un ami de longue date et client de la ferme ;
- le locataire, actuel occupant de la ferme des Arpents roses ;
- la constituante.

Aujourd'hui (en 2023), les fiduciaires proviennent d'horizons divers, il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire. Comme établi dans l'acte de fiducie, au moins un ou une fiduciaire doit être un agriculteur ou une agricultrice qui exerce ses activités sur la FUSA, et un autre doit faire partie des descendants. Les autres fiduciaires sont issus de secteurs tels que l'environnement, le social, l'agriculture biologique régionale et la communauté locale. Ainsi, deux des membres actuels sont les fils de la constituante (ils la représentent) et occupent la fonction d'agriculteur. Les autres fiduciaires proviennent de domaines d'activités tels que ceux prévus à l'acte de fiducie.

Ce sont les fiduciaires en poste qui choisissent les nouveaux fiduciaires.

Depuis 2020, chaque personne qui souhaite devenir fiduciaire doit écrire une lettre d'intention expliquant ses motivations. Ceci constitue un premier filtre afin de recruter seulement des personnes réellement motivées et conscientes des responsabilités associées à cette fonction. Par la suite, des entrevues avec les personnes sélectionnées permettent d'entrevoir si leurs compétences correspondent bien aux besoins de la fiducie et sont complémentaires à celles des fiduciaires actuels.

## Obligations des fiduciaires

Dans l'acte de fiducie, il est inscrit que les fiduciaires doivent :

- assister aux rencontres des fiduciaires – trois absences consécutives et non motivées entraînent la révocation du fiduciaire ;
- détenir les biens du patrimoine foncier de la FUSA à perpétuité ;
- réaliser les fins liées à l'affectation de la Fiducie ;
- exercer leur fonction avec prudence et diligence, dans l'intérêt de la Fiducie ;
- s'assurer du maintien en vigueur d'une assurance pour le patrimoine fiduciaire ;
- rendre compte de leur gestion annuellement ou lorsque requis par les « bénéficiaires particuliers » (expression utilisée dans l'acte de fiducie pour désigner les agriculteurs et agricultrices et les personnes réalisant un projet en lien avec la mission de la Fiducie), et soumettre à ces derniers un rapport annuel comprenant les états financiers. Quant aux « bénéficiaires généraux » (expression utilisée dans l'acte de fiducie pour désigner la collectivité en général, les personnes qui visitent ou encore qui participent à des activités ou au financement de la Fiducie), ils peuvent recevoir ce rapport annuel s'ils en font la demande.

Afin de mener à bien la rédaction de la politique interne, les fiduciaires ont récemment suivi une formation sur les différentes méthodes de prise de décisions collectives.

## Administration collective et comités

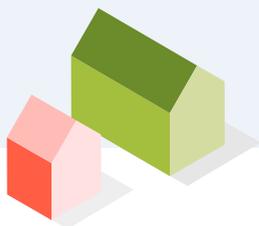
Les fiduciaires prévoient six rencontres par an. Même si, selon l'acte de fiducie, les décisions doivent être prises à la majorité des fiduciaires, dans la pratique, les fiduciaires privilégient la prise de décision par consentement (c'est-à-dire qu'une décision est validée lorsque personne ne dit « non »). Les décisions sont inscrites dans les comptes-rendus des rencontres.

Deux comités ont été créés pour rédiger deux documents considérés comme essentiels par la Fiducie : le comité bail et le comité politique interne. Ils se réunissent entre les réunions régulières des fiduciaires. Ces comités ont pour mandat de réfléchir aux enjeux et aux choix à faire concernant ces deux documents. Ils n'ont pas de pouvoir décisionnel, mais permettent une plus grande efficacité au moment des réunions avec l'ensemble des fiduciaires.

## Politiques et documents de gestion interne

Pour guider son fonctionnement, la FUSA des Vallons d'En-Haut s'est dotée de divers documents.

Document	Objectifs	Contenu	Statut du document
<b>L'acte de fiducie</b>	<p>Créer officiellement la FUSA.</p> <p>Établir les éléments fondateurs qui encadreront les activités de la FUSA et les décisions des fiduciaires.</p>	<p>Les affectations de la FUSA.</p> <p>La description du patrimoine fiduciaire initial.</p> <p>La liste des fiduciaires initiaux, leurs pouvoirs et leurs obligations, leur mode de nomination et les règles administratives de base.</p>	<p>Document notarié fondateur de la FUSA.</p> <p>Il peut seulement être modifié par un juge.</p>
<b>Les règles de fonctionnement de la FUSA</b>	<p>Détailler les aspects liés à la gouvernance de la FUSA, qui sont énoncés dans l'acte de fiducie.</p>	<p>Les règles de gouvernance de la FUSA.</p>	<p>Le document peut être modifié par les fiduciaires.</p>
<b>Politique interne</b>	<p>Encadrer, de façon générale, les différents projets qui prennent et prendront place sur la terre.</p> <p>Fournir aux locataires des règles de cohabitation et d'utilisation des biens de la FUSA qui sont à leur disposition.</p>	<p>La philosophie et les valeurs de la FUSA.</p> <p>Les mesures d'hygiène (mesures sanitaires) et de sécurité.</p> <p>La description des infrastructures et des équipements.</p> <p>Les règles de communication (communication non violente et politique de gestion des conflits).</p>	<p>La politique interne est annexée au bail de location (voir ci-dessous).</p> <p>Elle doit être révisée et signée annuellement par les locataires et les fiduciaires.</p>
<b>Bail</b>	<p>Détailler les usages permis pour le ou la locataire de la terre, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre.</p> <p>Présenter les affectations concrètes des immeubles loués.</p>	<p>La durée de la location.</p> <p>Le coût du loyer.</p> <p>Les obligations respectives du ou de la locataire et de la FUSA.</p> <p>Les modalités de résiliation.</p>	<p>Le bail peut être notarié ou enregistré au registre foncier, selon les besoins.</p> <p>Il ne peut entrer en contradiction avec l'acte de fiducie.</p> <p>Sa durée est limitée et varie selon les ententes.</p>



### Bon à savoir

Des règlements de régie interne (les règlements de fonctionnement et la politique interne dans le cas de la FUSA des Vallons d'En-Haut) présentent l'avantage de pouvoir évoluer et être adaptés – comme les règlements d'un OBNL ou d'une coopérative – sans que les fondements de la FUS, incluant sa vocation, soient changés.

Ces règlements peuvent être enchâssés dans l'acte de fiducie. Cela permet d'en déclarer l'existence et de décrire les champs qui y sont régis.

## Gestion des opérations

Une fois les 80 hectares de terre et les bâtiments transférés à la Fiducie, la gestion des opérations (paiement des taxes, division de la terre en parcelles, ententes avec les locataires, etc.) sera assurée par les fiduciaires à court terme. Par la suite, les fiduciaires prévoient déléguer la gestion des opérations liées à la terre et aux bâtiments à une personne salariée ou à une autre instance.

Pour le moment, les fiduciaires entendent privilégier la division de la terre en parcelles, lesquelles seront louées à différents agriculteurs et agricultrices.

Le premier locataire projeté de la FUSA – Ludovic Beauregard, fils de la constituante – envisage de louer seulement une parcelle de 24 hectares, en plus d'utiliser certains bâtiments. Quant aux autres bâtiments et aux 56 hectares restants, ils seront loués à d'autres agriculteurs et agricultrices ou serviront pour mener à bien des projets divers.

Les fiduciaires continuent leur réflexion sur le modèle le plus approprié pour permettre à plus d'un agriculteur ou agricultrice d'utiliser les mêmes bâtiments de façon harmonieuse. La question de l'entretien et de l'amélioration des bâtiments est aussi au cœur des réflexions.



## Stratégies mises en place

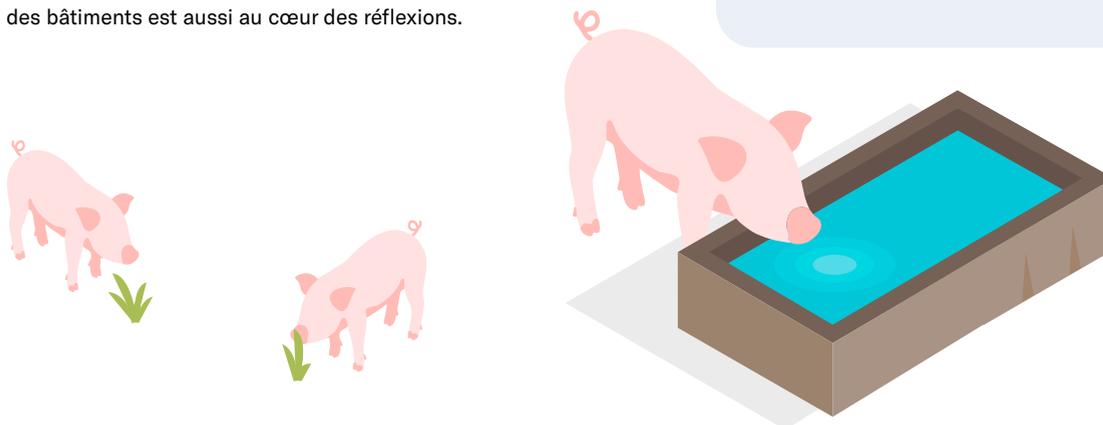
- Utiliser la communication non violente.
- Mettre en place un protocole de résolution de conflits.
- Viser l'amélioration des compétences en savoir-être et en savoir-vivre ensemble des fiduciaires par une formation continue.
- Annexer à l'acte de fiducie les intentions de la constituante, afin que les fiduciaires actuels et futurs puissent perpétuer sa vision.

## Le maintien des locataires sur la terre, un enjeu financier

Selon un fiduciaire, « l'aspect financier est la véritable pierre angulaire de la FUSA. Si la FUSA n'a pas suffisamment d'argent, elle ne peut pas entretenir les bâtiments qu'elle met en location. On ne pourra pas garder les locataires présents sur la terre, ni en attirer des nouveaux, parce que ce ne sera pas intéressant de louer sur la terre de la FUSA. »

Or, la présence de locataires sur la terre est essentielle puisqu'elle assure un revenu stable qui permet à la FUSA de répondre à ses obligations financières, sans dépendre de sources de financement externes (comme les subventions ou les dons).

La FUSA doit donc porter une attention particulière à l'état des bâtiments loués et réfléchir à la cohabitation des projets sur la terre.



## Location de parcelles de terre

Les fiduciaires de la FUSA des Vallons d'En-Haut se sont penchés sur les modalités de propriété une fois que la terre et les bâtiments seraient transférés à la Fiducie.

Après réflexion, les fiduciaires prévoient louer des parcelles de terre plutôt que d'opter, comme le font d'autres FUSA, pour la création d'une propriété superficière – un processus selon lequel la FUSA conserve le fonds de terre, en assure la vocation perpétuelle, vend à un agriculteur ou à une agricultrice la propriété superficière, c'est-à-dire tout ce qui se trouve au-dessus de la terre (bâtiments agricoles et plantations), et lui cède le droit de cultiver la terre.

Les raisons qui ont guidé ce choix relèvent du fait que la FUSA des Vallons d'En-Haut vise, à terme, à accueillir plusieurs locataires et qu'elle peut louer des parcelles de terre sans faire de demande auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). À contrario, la cession de droits de propriété superficière morcelée en plusieurs lots superficiaires nécessiterait une autorisation de la CPTAQ et risquerait d'être refusée selon les critères de décision actuels des commissaires. En effet, l'actuelle Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) ne prévoit que quelques cas spécifiques pour lesquels il est possible de morceler un lot.

Enfin, Mme Poissant souhaitait créer une FUSA en partie pour protéger sa terre de toute spéculation foncière. C'est d'ailleurs pour éviter d'y attribuer une valeur marchande que Mme Poissant a choisi de céder gratuitement sa terre à la FUSA. Ainsi, pour les fiduciaires, faire le choix de vendre un droit de propriété superficière irait à l'encontre du souhait de Mme Poissant puisqu'une valeur marchande serait nécessairement associée à la superficie à vendre.

Aux yeux des fiduciaires, il apparaît donc plus judicieux – du moins à court terme – de démarrer les activités agricoles sur la Fiducie avec des baux de location.

## Montage projeté

### La FUSA des Vallons d'En-Haut administre et loue les parcelles (80 hectares en tout) et les bâtiments

56 hectares divisés en plusieurs parcelles, locataires et projets à venir

Parcelle de 24 hectares, louée à Ludovic Beauregard (ferme des Arpents roses)



La FUSA envisage de diversifier les projets réalisés sur la terre. Plusieurs types de baux seront proposés aux personnes qui souhaitent louer une parcelle de terre et ainsi contribuer aux activités de la Fiducie :

- « Fermier ou fermière à temps plein » : la Fiducie loue une parcelle de terre à un agriculteur ou à une agricultrice pour une durée de 5 ou 25 ans.
- « Projet expérimental agroécologique et agroforestier » : la Fiducie loue une parcelle de terre pour une durée de 1 ou 5 ans. Ce type de bail permettrait des collaborations avec des centres de recherche ou la mise en place d'activités non maraîchères, telles que la production de produits forestiers non ligneux (PFNL) – par exemple des champignons, des fougères, de l'ail des bois.
- « Prêt à usage à la pièce » : la Fiducie loue une parcelle de terre, des bâtiments ou une partie de la forêt afin d'organiser des événements à la journée ou sur toute une saison.

## Finances

### Obligations financières liées à la création de la FUSA

Au moment de la mise sur pied de la Fiducie, les premiers fiduciaires ont dû trouver les fonds nécessaires pour couvrir à la fois les frais liés à l'arpentage et les honoraires de notaire. L'organisation d'une campagne de sociofinancement (en utilisant une plateforme en ligne) avec le soutien de Protec-Terre et d'amis-a permis de récolter 24 465 \$ sur un objectif de 20 000 \$.

Au moment de la campagne de sociofinancement, la FUSA n'avait pas encore de compte en banque. Ainsi, Protec-Terre a reçu les dons récoltés en son nom et les a ensuite transférés à la FUSA au moment opportun.

### Fonds de prévoyance

Selon l'acte de fiducie, les fiduciaires doivent créer un fonds de prévoyance à des fins de conservation et de protection du patrimoine. À cet effet, au moins 10 % des revenus nets de la Fiducie doivent être consacrés annuellement à ce fonds jusqu'à ce qu'il atteigne un minimum de 10 % de la valeur des biens immobiliers administrés par la Fiducie.

Le but est d'avoir un fonds de prévoyance suffisant pour faire face aux dépenses futures et aux imprévus de toutes sortes, comme :

- le non-paiement du loyer par un ou une locataire ;
- l'absence de locataire pendant une période prolongée ;
- les améliorations ou les réparations majeures des bâtiments.

Les fiduciaires souhaitent mettre en place ce fonds de prévoyance une fois que la terre sera transférée de la succession à la FUSA. Une grande partie des revenus nets nécessaires proviendront de la location des parcelles de terre et des bâtiments ; le coût de la location devra donc prendre en compte cet élément. D'autres stratégies peuvent être envisagées pour renflouer ce fonds, comme la location d'espaces pour la tenue d'événements ponctuels.

### Défis liés aux opérations monétaires

Afin d'assurer la gestion des opérations courantes et déposer le montant reçu lors de la campagne de sociofinancement, la FUSA a eu besoin d'un compte en banque.

Cette démarche a pris plus d'un an et demi, car l'institution bancaire exigeait qu'un ou une fiduciaire qui ne soit pas « bénéficiaire » de la FUSA signe les documents pour l'ouverture de compte. Cette condition découle du fait que les formulaires pour l'ouverture de compte lié à une fiducie ont été conçus pour des fiducies d'utilité privée ou personnelle. La fiducie d'utilité sociale étant encore peu connue, peu d'institutions bancaires ont adapté leurs outils pour qu'ils

soient en phase avec ses spécificités ; notamment celle de bénéficiaire à la population en général et non pas à un individu ou à un groupe d'individus déterminé, comme c'est le cas pour les fiducies d'utilité privée ou personnelle.

De plus, selon les fiduciaires, le caractère insaisissable du bien foncier qui sera placé en fiducie a fait en sorte que l'institution bancaire a imposé aux fiduciaires de devenir endosseurs et endosseuses en cas de compte à découvert (dettes).

Aussi, à chaque changement de fiduciaire, la Fiducie doit effectuer un signalement auprès de l'institution bancaire.

### Lueur d'espoir

Au cours des dernières années, avec l'émergence de nouvelles FUSA, certaines institutions financières ont fait un travail considérable pour lever certains obstacles liés aux opérations monétaires de ces organisations. C'est le cas de la Caisse d'économie solidaire Desjardins qui a notamment entrepris de faciliter l'ouverture de compte pour les FUS en général.

### Impôt provincial

À la lumière des discussions avec Revenu Québec et considérant l'affectation de la FUSA des Vallons d'En-Haut, celle-ci sera vraisemblablement reconnue comme un OBNL au sens fiscal. Ce faisant, elle devrait être exonérée d'impôt sur le revenu en vertu de l'article 996 de la Loi sur les impôts.

Par ailleurs, pour que la Fiducie obtienne ce statut et bénéficie d'une exonération d'impôt, il est important de démontrer le caractère d'utilité sociale de la fiducie. En effet, étant donné que les seuls locataires déterminés pour le moment sont les deux fils de la constituante – et qu'ils sont de surcroît des fiduciaires –, la FUSA s'apparente à une fiducie personnelle.

La diversification des types de baux et des projets sur la terre en plus de l'ouverture de la Fiducie sur la communauté sont des façons d'assurer le caractère d'utilité sociale. Ces éléments permettront également de mettre en application l'ensemble des fins présentées dans l'acte de fiducie de la FUSA des Vallons d'En-Haut.

## Impôt fédéral

Par sa mission, ses objectifs et son utilité sociale, la FUSA des Vallons d'En-Haut sera sans doute aussi considérée comme un OBNL auprès de l'Agence du revenu du Canada. Elle ne devrait donc pas payer d'impôt. Néanmoins, selon la valeur des actifs de la FUSA et ses revenus, elle pourra avoir l'obligation de remplir certains formulaires dans les prochaines années.

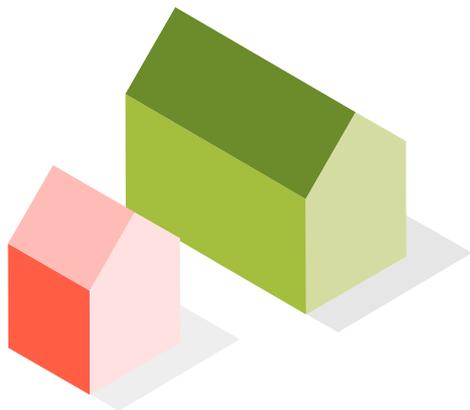
## Taxes de vente relatives au transfert de la terre

À priori, la FUSA sera assujettie à la taxe de vente. En effet, étant donné qu'il y a et qu'il continuera d'y avoir une activité commerciale sur la terre, le transfert de propriété de la succession vers la FUSA sera taxable. Cela représente environ 15 % de la valeur marchande.

En contrepartie, la FUSA, qui aura sous peu un numéro d'entreprise et sera inscrite à un compte de taxes TPS/TVQ, devrait avoir droit à des exonérations relatives aux terres agricoles. Par conséquent, la transaction pourrait être à coût nul.

## Taxes relatives aux activités de location (TPS/TVQ)

La FUSA, en louant des parcelles de terre, exercera des activités commerciales. Ainsi, elle sera tenue de charger des taxes (TPS/TVQ) à ses locataires. Toutefois, les locataires pourraient obtenir un crédit de taxe sur les intrants (CTI) ou un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI), puisque le loyer fait partie des intrants pour leur exploitation commerciale.



## Taxes foncières annuelles (« taxes municipales »)

La FUSA des Vallons d'En-Haut devra payer des taxes foncières sur la valeur marchande des 80 hectares de terre qu'elle détient. Toutefois, au cours des dernières années, le gouvernement du Québec a mis en place le Programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA) qui s'adresse aux entreprises agricoles enregistrées situées en tout ou en partie en zone agricole. Ce programme permet à une exploitation agricole enregistrée auprès du MAPAQ, sous réserve de respecter certaines conditions, de bénéficier d'un crédit de taxes foncières.

Ainsi, la FUSA et le ou les agriculteurs et agricultrices locataires, s'ils remplissent les conditions d'admissibilité, pourront faire une demande de paiement conjoint pour ce programme.

## Droits de mutation immobilière

Au Québec, depuis 1992, tout transfert d'immeuble est soumis à un droit de mutation immobilière. Ce droit, communément appelé « taxe de bienvenue », doit obligatoirement être perçu par la municipalité concernée, à moins qu'on puisse invoquer une exonération prévue par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières. L'une des exonérations les plus utilisées vise l'acquisition d'un immeuble qui fera partie d'une exploitation agricole enregistrée au nom de l'acquéreur auprès du MAPAQ dans l'année qui suit le transfert.

Afin de bénéficier de cette exonération, l'entreprise agricole doit être exploitée par le propriétaire, et non par un locataire. Toutefois, étant donné que les FUS n'ont pas de réel propriétaire, les fiduciaires de la FUSA des Vallons d'En-Haut ont entrepris des démarches pour savoir si la fiducie pourrait tout de même obtenir l'exonération. Au moment d'écrire ces lignes, les fiduciaires n'avaient toujours pas eu de réponse officielle.

## Du côté des finances des locataires

La FUSA peut favoriser l'établissement d'une relève agricole sur la terre. En effet, puisque les agriculteurs et agricultrices n'ont pas à acheter la terre, cela réduit considérablement les dépenses liées au démarrage de leur entreprise. Aussi, les coûts de location de la terre sont basés sur la juste valeur productive de la terre, et non pas sur sa valeur marchande. Cela fait en sorte qu'il est moins difficile pour les agriculteurs et agricultrices de rentabiliser leurs activités agricoles. De plus, les frais de location de la terre sont des dépenses déductibles d'impôts.

## Ancrage dans la communauté

L'ancrage dans la communauté et le territoire constitue l'un des principaux facteurs de succès au démarrage d'une FUSA. Dans le cadre de la FUSA des Vallons d'En-Haut, cet ancrage se traduit par trois dimensions importantes: la mobilisation des citoyen-nes, la participation de la FUSA aux activités de Protec-Terre et l'existence de bénéfices apportés par la fiducie aux différents acteurs du territoire.

### Mobilisation citoyenne

En plus des dons d'argent, les citoyens et citoyennes peuvent contribuer à la Fiducie en donnant de leur temps. Ils et elles peuvent occuper différents rôles.

#### Des fiduciaires issus de la communauté locale

Une élue municipale de Sainte-Mélanie siégeait comme fiduciaire au moment de la création de la FUSA, tout comme quelques habitant-es de la région de Lanaudière. À l'hiver 2022-2023, quatre fiduciaires sur six habitent à proximité de la FUSA. La présence de représentant-es de la communauté parmi les fiduciaires favorise l'ancrage de la FUSA dans le territoire.

### Présence de bénévoles

En plus des bénévoles qui agissent à titre de fiduciaire, la FUSA a pu compter sur Carole, une bénévole très impliquée qui a piloté l'organisation de la campagne de sociofinancement.

### Une campagne de sociofinancement

Au-delà de l'objectif financier auquel elle a répondu avec succès, la campagne de sociofinancement a permis de mobiliser une communauté de citoyen-nes et de partenaires qui gravitait déjà, de près ou de loin, autour du projet de FUSA. Cette démarche a entre autres permis d'offrir différentes contreparties aux dons, comme des jetons de tirage pour des paniers-cadeaux de produits de fermes amies et une visite de la ferme des Arpents roses suivie d'un pique-nique collectif. Une soirée de danse traditionnelle a permis de clôturer la campagne en réunissant l'ensemble des donateurs et donatrices dans la salle municipale de Sainte-Mélanie. Ces événements ont renforcé le sentiment d'appartenance de la communauté.

#### Actrices et acteurs sollicités pour la campagne de sociofinancement

##### Protec-Terre

#### Rôle dans la campagne

Accompagner Mme Poissant et les fiduciaires dans l'organisation de la campagne.

Offrir une contrepartie aux donateurs et donatrices (adhésion annuelle à Protec-Terre).

##### Institut national d'agriculture biologique (INAB) du CÉGEP de Victoriaville

Offrir une contrepartie aux donateurs et donatrices (visite guidée des installations et ateliers sur le jardinage écologique).

##### « Fermes-amies » aux alentours de la FUSA

Offrir une contrepartie aux donateurs et donatrices (paniers cadeaux de produits fermiers).

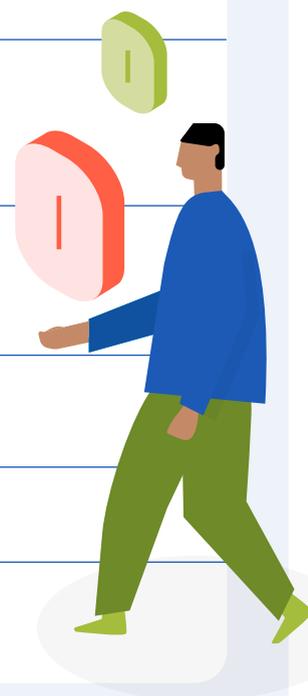
##### Médias locaux

Mettre en lumière le projet de la FUSA et publiciser la campagne de sociofinancement.

##### Citoyen-nes

Contribuer financièrement au projet de FUSA.

Organiser et participer à des événements festifs.



## Participation de la FUSA à des activités de Protec-Terre

L'ancrage de la Fiducie dans la communauté passe notamment par sa contribution à l'écosystème des FUSA en général. Une fiduciaire des Vallons d'En-Haut a participé à des activités de codéveloppement organisées par Protec-Terre, un organisme qui offre des services d'accompagnement, de formation et de recherche pour aider à la création de FUSA. Ces séances permettent aux fiduciaires de différentes FUSA de faire connaissance et d'échanger sur leurs propres expériences, leurs défis et leurs besoins, et de susciter l'entraide entre différents projets de FUSA. L'un des derniers enjeux traités a été l'engagement à long terme des fiduciaires.

Aussi, grâce à l'accompagnement de Protec-Terre :

- l'adéquation de la formule FUSA avec le souhait exprimé par Céline (la propriétaire de la terre) a été validée, notamment à la lumière de l'histoire de la famille Poissant-Beauregard ;
- les fiduciaires des Vallons d'En-Haut ont pu accroître leur compréhension de la FUSA et obtenir des réponses à leurs questions ;
- la rédaction de l'acte de fiducie a été facilitée par l'expertise offerte, et les fiduciaires ont bénéficié de l'appui technique de Protec-Terre lors de diverses démarches administratives.

## Les bienfaits de la FUSA pour la communauté

Dès maintenant ou une fois le patrimoine fiduciaire transféré dans la FUSA, l'existence de la Fiducie est (ou sera) avantageuse pour différents types d'acteurs et actrices du territoire lanadois.

- **Pour des aspirants agriculteurs et agricultrices :** la création de la FUSA des Vallons d'En-Haut garantit à perpétuité la préservation de la vocation agroécologique des terres acquises tout en les retirant du marché spéculatif. Cela facilitera l'accession d'aspirants agriculteurs et agricultrices à la terre. Aussi, en étant locataire plutôt que propriétaire de la terre et des bâtiments, les coûts au démarrage seront beaucoup moins élevés.  
Le partage d'équipements et d'infrastructures pourra aussi réduire considérablement le taux d'endettement des aspirants agriculteurs et agricultrices.  
La présence d'une diversité d'entreprises agricoles sur les terres de la FUSA et la complémentarité des productions pourront favoriser la mise en place d'actions collectives, comme la distribution et la mise en marché communes des aliments.
- **Pour les citoyen-nes :** en assurant le maintien de la vocation agroécologique de la terre, la FUSA contribue à une saine alimentation de la communauté et sensibilise à différents modes de production, et ce, dans le respect des écosystèmes et de la biodiversité.  
Grâce à l'organisation d'événements festifs et en permettant l'accès à un milieu boisé, la FUSA contribue au bien-être des citoyen-nes qui résident aux alentours de la FUSA.
- **Pour la vitalité du territoire :** en facilitant l'accès à la terre pour des aspirants agriculteurs et agricultrices et leur famille, la FUSA peut contribuer à la vitalité du territoire. Elle peut aussi agir sur la synergie entre des acteurs locaux comme les transformateurs, les agriculteurs et agricultrices et les organismes œuvrant en sécurité alimentaire ou en insertion socioprofessionnelle.
- **Pour d'autres fermes locales :** des partenariats existent déjà sur le territoire de la FUSA, et d'autres sont à venir. Par exemple, cela fait maintenant huit ans que la ferme les Arpents roses collabore avec la ferme apicole Rucher Mellifera. Une portion de la terre des Arpents roses accueille une vingtaine de ruches chaque année. Les abeilles pollinisent les fruits et légumes et favorisent une récolte abondante.



## Pratiques de transparence envers la communauté

Au moment de la création de la FUSA des Vallons d'En-Haut, plusieurs outils et événements ont permis de tenir la communauté informée :

- une réunion d'échange sur l'avenir de la ferme des Arpents roses réunissant ami-es, client-es et voisin-es de la ferme (Protec-Terre était aussi présent pour répondre aux questions concernant la création de la FUSA) ;
- une page Facebook ;
- des communiqués de presse ;
- des vidéos (diffusées sur YouTube).

Une fois la terre transférée à la FUSA, les fiduciaires prévoient de mettre en place une reddition de comptes en plus de créer un site Web pour que la communauté puisse être régulièrement informée des activités de la Fiducie.

Rappelons que les lois sur l'administration du bien d'autrui, qui régissent toutes les fiducies, prévoient que des comptes soient rendus au moins une fois l'an. Cela peut prendre la forme d'un rapport annuel disponible pour le grand public.



# Les ressources fournies par la Fiducie

- L'acte de fiducie, la politique interne, les règles de fonctionnement interne et les baux peuvent être consultés sur demande, en écrivant à : [vallonsdenhaut@gmail.com](mailto:vallonsdenhaut@gmail.com).

## La méthodologie

Cette étude de cas a été réalisée en 2022 dans le cadre du projet «Fiducie d'utilité sociale, déploiement et consolidation de modèles», qui a pour principaux objectifs l'approfondissement de cinq modèles d'application des FUS<sup>1</sup> et le développement d'outils et d'activités de transfert adaptés à une diversité de milieux preneurs.

Dans le cadre de ce projet, le TIESS a réalisé quatre portraits de FUS existantes<sup>2</sup> afin de mieux comprendre les différents modèles d'application de ce nouveau véhicule juridique au Québec, leurs caractéristiques, les enjeux rencontrés et les bons coups.

Les informations qui se trouvent dans ce document sont issues d'une recherche documentaire et d'entrevues semi-dirigées avec certains fiduciaires de la FUSA des Vallons d'En-Haut, ainsi qu'avec des membres de Protec-Terre :

- Ludovic et Emmanuel Beaugard, fils de Céline Poissant, agriculteurs et fiduciaires ;
- Marie-Soleil L'Allier, fiduciaire ;
- Benoit Tremblay, fiduciaire fondateur ;
- Hubert Lavallée, président de Protec-Terre ;
- Catherine Avard, conseillère en fiducies d'utilité sociale agroécologiques (FUSA), Protec-Terre.



**Le TIESS vise l'amélioration continue. Faites-nous part de vos commentaires et de vos suggestions à propos de cette publication.**

## Limite de responsabilité

Le TIESS, ses employé·es et ses administrateurs et administratrices ne peuvent être tenus responsables d'un dommage présenté comme résultant de l'utilisation de ce portrait dans le cadre d'une participation ou du démarrage d'un projet de fiducie d'utilité sociale.

Les informations contenues dans ce portrait sont fournies par le TIESS à titre indicatif seulement et ne visent pas à conseiller le public quant à ses droits et obligations légales. Elles reposent notamment sur des lois et des règlements qui peuvent être différents au moment de la consultation, voire inapplicables ou non conformes à la situation du lecteur ou de la lectrice. Ainsi, rien dans ce document ne peut être interprété comme une opinion professionnelle ou une réponse à une situation particulière.

Ces informations ne peuvent remplacer la consultation d'une ou d'un professionnel·le, avocat·e, fiscaliste, comptable agréé ou autre. Une telle consultation est recommandée à toute organisation ou personne qui souhaite s'engager dans un processus visant la constitution d'une fiducie d'utilité sociale.

<sup>1</sup> Soit le patrimoine bâti, l'environnement, l'agriculture de proximité, l'habitation sociale et le développement de milieux de vie.

<sup>2</sup> La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, la Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière, la Fiducie du Domaine Saint-Bernard et la Fiducie d'utilité sociale agricole des Vallons d'En-Haut.

## Poursuivre sa lecture

### Sur le même sujet

---

#### Guide pratique

Que sont les fiducies d'utilité sociale? De quoi sont-elles composées? Quels sont leurs champs d'application, leurs modalités de constitution et de financement? Toutes les réponses [dans notre guide](#).

#### Synthèse de connaissances FUS

Cette [synthèse de connaissances](#) propose une systématisation des connaissances sur les FUS, sur leurs implications juridiques et sur cette nouvelle façon d'aborder la propriété.

#### Portraits FUS

[La Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière](#)

[La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines](#)

[La Fiducie du Domaine Saint-Bernard](#)

## Nos publications récentes

---

[Sur la route des fiducies d'utilité sociale](#)

[La gouvernance démocratique en ES, comme vous ne l'avez jamais vue](#)

[La gouvernance démocratique en ES, les effets bénéfiques](#)

[Trousse d'accompagnement au changement d'échelle](#)

... et toutes nos autres publications disponibles sur [tiess.ca](https://tiess.ca)

## À propos

### TIESS

Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) est un organisme de liaison et de transfert en innovation sociale reconnu par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE). Il regroupe de nombreux acteurs et actrices de l'économie sociale et solidaire et du développement territorial, de même que des centres de recherche, des universités et des collèges. Il contribue au développement territorial en outillant les organismes d'économie sociale et solidaire afin qu'ils puissent transformer leurs pratiques et faire face aux enjeux de société de façon innovante. Pour découvrir nos autres titres: [tiess.ca](https://tiess.ca)