

Motel agricole

Pôle logistique agroalimentaire

Les Cocagnes

Mutualiser pour dynamiser
le système alimentaire local





● Table des matières

Introduction à la série	4
1 De l'idéation à la création	6
2 Le projet en bref	10
3 Les activités	11
4 Les entreprises utilisatrices	12
5 La gouvernance et la gestion interne	14
6 Le fonctionnement interne	16
7 Les finances	18
8 Les partenaires et les collaborateurs	22
9 Les perspectives d'avenir et de reproductibilité	24
Conclusion	26

6 cas de mutualisation en alimentation

Le secteur agroalimentaire se situe au carrefour de défis économiques, environnementaux, sociaux et politiques. Des initiatives innovantes, de différentes régions du Québec, ont tenté de répondre adéquatement à ces réalités parfois difficiles à concilier.

Cette série de 6 portraits présente des initiatives uniques qui placent la mutualisation au cœur de leurs activités agroalimentaires. Ici, le partage de ressources ne se limite pas à quelques outils ou équipements, ou à des mesures pour réduire les coûts d'opérations.

Se présentant sous la forme de **motel agricole** ou de **pôle logistique agroalimentaire**, ces initiatives sont organisées pour que la mutualisation soit présente dans l'ensemble de leurs activités, avec et entre leurs membres ou d'autres entreprises. Les responsabilités, les risques et les décisions stratégiques communes lient fortement les unes aux autres les entreprises qui y participent.

Portées à la fois par des motivations financières, structurelles ou organisationnelles, ces initiatives naissent aussi de l'opportunité de **renforcer l'autonomie et la sécurité alimentaire** en misant sur la force collective et concertée.

Ces initiatives de mutualisation en agroalimentaire sont structurantes sur leurs territoires et contribuent à **repenser les modes de production, de transformation et de mise en marché** des produits alimentaires. Certaines sont engagées dans une **démarche de pérennisation** (en consolidant leur modèle, leur stabilité financière et leur ancrage territorial), tandis que d'autres amorcent un **changement d'échelle** pour élargir leur impact. Elles s'inscrivent aussi dans une dynamique de **transition socioécologique**, où la création de liens, le partage de ressources et la coopération deviennent des leviers essentiels pour transformer durablement les systèmes alimentaires.

* Les informations présentées dans ce portrait ont été recueillies entre 2024 et les premiers mois de 2026. Elles reflètent la réalité au moment de la rédaction de cette publication et pourraient avoir évolué depuis.

Pour bien les comprendre – et les soutenir –, il faut tenir compte de leurs **réalités territoriales spécifiques** et de leurs **contextes en mouvement**. Par exemple, un motel agricole ne pourra pas attirer la relève s'il n'y a pas de logement à proximité. Un pôle logistique agroalimentaire peut favoriser l'accès à de nouveaux marchés seulement s'il y a des incitatifs publics à l'approvisionnement institutionnel local. À cela s'ajoutent d'autres aspects réglementaires, écosystémiques et humains, qui influencent tout autant le fonctionnement de ces initiatives.

En présentant différents aspects clés de ces initiatives innovantes (p. ex. leurs activités, leur gouvernance, leur fonctionnement interne et leurs sources de financement)*, nous souhaitons mettre en lumière leurs caractéristiques afin d'inspirer et d'outiller les acteurs de l'accompagnement et soutenir l'essor d'initiatives capables de renforcer la résilience des systèmes alimentaires territoriaux partout au Québec.

Les 6 initiatives documentées

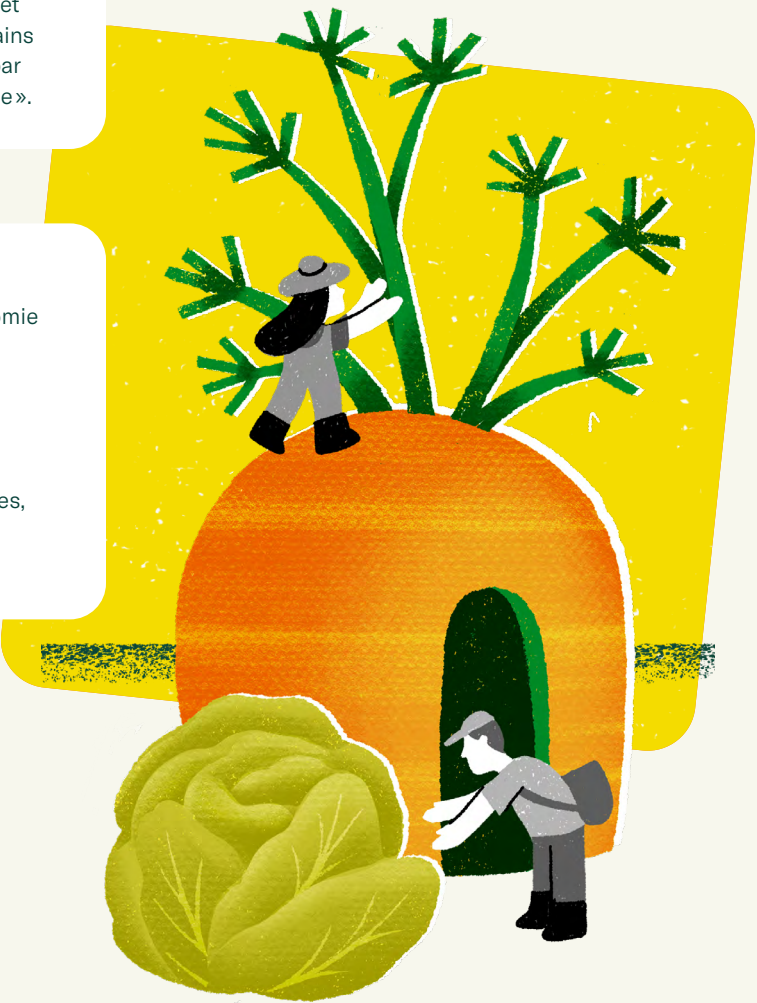
- Le Motel agricole des Basques (Trois-Pistoles, Bas-Saint-Laurent)
- La Petite usine alimentaire (Pohénégamook, Bas-Saint-Laurent)
- **Les Cocagnes (Freighsburg, Estrie)**
- Le Marché Locavore (Racine, Estrie)
- La Centrale agricole (Montréal)
- L'aube, pôle nourricier (Montréal)

Qu'est-ce qu'un pôle logistique agroalimentaire (PLA)?

Dans leur *Portrait sommaire des pôles logistiques agroalimentaires en économie sociale*, ICI COOP – Le Réseau des COOPS d'alimentation et le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) définissent un PLA comme une « [e]ntreprise coopérative ou OBNL (selon le cadre de référence de l'économie sociale et la Loi sur les coopératives) regroupant des exploitants agricoles, et/ou des individus, et/ou des organisations qui travaillent ensemble pour construire des systèmes alimentaires durables de proximité, socialement et économiquement robustes et écologiquement sains qui relient les agriculteurs aux consommateurs par une ou plusieurs fonctions de la chaîne logistique ».

Qu'est-ce qu'un motel agricole (MA)?

Un groupe de travail sur les entreprises d'économie sociale en production agricole coordonné par le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) définit les MA comme des « entreprises coopératives ou des organismes à but non lucratif (OBNL) ayant pour mission de partager des infrastructures de production (terres, bâtiments, machinerie, technologies, etc.) dans le but d'accueillir des exploitations agricoles ».



Définitions tirées de TIESS. (2025). *Mutualiser en alimentation. Carnet 1: Impacts positifs, freins et leviers concernant l'autonomie alimentaire.*

De l'idéation à la création

C'est au printemps 2020 que Stéphanie Hinton repère une terre en friche au centre de Frelighsburg. À ses yeux, ce terrain vacant – et convoité – recèle une occasion à ne pas laisser passer de consolider le tissu agricole et social de la communauté.

Elle n'a pas d'expérience en agriculture, mais, avec son parcours en développement de projets et son intérêt pour l'urbanisme, elle choisit d'entreprendre un projet pour dynamiser le système alimentaire local.

Animée par cette vision, elle agit rapidement en rassemblant des alliés du milieu et en cofondant l'OBNL Les Cocagnes. Une option d'achat pour le terrain est rapidement déposée et une campagne d'émission d'obligations communautaires est lancée afin de réunir les fonds nécessaires à l'acquisition.

Le contexte pandémique, marqué par un engouement renouvelé pour l'achat local et l'autonomie alimentaire, contribue à amplifier l'intérêt pour l'initiative. En quelques jours, 240 000 \$ sont récoltés, puis plus de 300 000 \$ supplémentaires s'ajoutent au cours des mois suivants, portant le total à 540 000 \$. Près d'une cinquantaine d'individus et d'entreprises ont contribué à cet appui financier.



Un lieu partagé pour cultiver autrement

Les Cocagnes se donnent pour mission de faciliter l'implantation et la pérennisation de projets agricoles en offrant des parcelles de culture en location à long terme, l'accès à des équipements à l'ensemble des locataires, et un environnement stimulant et collaboratif.

La mutualisation prend d'abord forme à travers la mise en commun structurée de l'espace agricole. L'OBNL est propriétaire du terrain, qu'il aménage pour en assurer l'accès collectif: drainage, aménagement de l'étang, infrastructures de base, connexion aux services (eau et électricité).

Ces travaux ont été réalisés en collaboration avec les premières fermes locataires, qui ont partagé une partie des coûts d'aménagement.

Certaines fermes ont également investi dans leurs propres installations, comme des serres ou des bâtiments légers¹.

Enfin, plusieurs étapes de l'aménagement initial, comme le défrichage et l'épierrage, ont pu être réalisées grâce à l'implication bénévole de la communauté.

Le projet s'inspire du concept de **motel agricole**, soit un lieu partagé où plusieurs fermes cohabitent et collaborent dans une perspective à long terme. L'accent est aussi mis sur l'agroécologie, l'ancrage communautaire et l'agrotourisme comme leviers de viabilité. Un volet agrotouristique s'est d'ailleurs rapidement greffé à l'offre, suivi d'une boutique et d'une cuisine de transformation. Ces caractéristiques en font donc aussi un **pôle logistique agroalimentaire**.

Par ailleurs, la mutualisation ne se limite pas au partage d'espaces ou d'équipements. Elle suppose aussi un partage des risques et des responsabilités entre les membres. La structure d'OBNL d'économie sociale, guidée par des principes de gouvernance démocratique, s'avère particulièrement adaptée pour permettre ce type de réciprocité.

Au fil du temps, ce modèle d'accès stable à la terre a aussi favorisé l'émergence de formes plus informelles de mutualisation. Les fermes se partagent des équipements (comme un motoculteur), des espaces de conditionnement et de stockage (comme la chambre froide), et parfois même de la main-d'œuvre pour des tâches exigeantes, telles que le remplacement du plastique d'une serre.



¹ Puisque ces infrastructures ne peuvent être déplacées, Les Cocagnes prévoient un mécanisme de dédommagement si une ferme quitte le site en laissant ses installations.



Contexte territorial

L'Estrie : un territoire convoité

En Estrie, 69% du territoire est situé en zone agricole. La moitié des fermes maraîchères de la région cultivent moins de 1,34 hectare – soit l'équivalent de près de deux terrains de soccer réglementaires –, ce qui témoigne de la prépondérance des petites exploitations.

Sur le plan socioéconomique, la région se classe parmi les plus dynamiques du Québec, figurant dans le premier quintile selon l'indice de vitalité économique du gouvernement².

Le territoire se distingue également par une forte concentration d'initiatives en agriculture de proximité, selon les observations issues d'une tournée du Forum sur les systèmes alimentaires territoriaux (SAT) en 2022.

À une autre échelle, la MRC de Brome-Missisquoi (où se trouve Frelighsburg) est reconnue pour sa communauté agricole dynamique, mais tout de même marquée par des défis importants, comme l'accès à la terre et l'atteinte de la rentabilité pour les petites fermes. Cette pression s'explique notamment par la hausse rapide de la valeur des terres agricoles. Selon une étude publiée en 2025 par La Financière agricole du Québec sur l'évolution du prix des terres par région, le prix moyen à l'hectare a augmenté de 24 % entre 2021 et 2024.

Notons que 8 « communautés nourricières », dont une à Frelighsburg, sont situées sur le territoire de la MRC de Brome-Missisquoi. Ces communautés visent à renforcer l'autonomie alimentaire locale en mobilisant les acteurs du territoire autour d'initiatives collectives favorisant l'accès à une alimentation saine et durable.

Des besoins en logement aussi

À Frelighsburg, la pression immobilière accentue les défis d'accès à la terre et au logement pour les jeunes ménages, les travailleuses et travailleurs saisonniers et la relève agricole.

Dans la continuité de cette réflexion sur l'accès aux ressources locales, plusieurs personnes impliquées dans Les Cocagnes participent aussi au projet Nidazo, une initiative de cohabitat qui explore des formes d'habitation favorisant la mixité sociale, l'intergénérationnel et le partage d'espaces communs.

Tout comme Les Cocagnes facilitent l'accès à la terre et aux infrastructures agricoles, Nidazo vise à offrir des milieux de vie inclusifs, contribuant ensemble à la vitalité et à la résilience du village. Ce sont deux projets complémentaires qui illustrent l'interdépendance des enjeux agricoles, sociaux et territoriaux.

² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2025). *Indice de vitalité économique 2022 Estrie (région 5)*. Disponible à : https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/developpement_territorial/indice_developpement/TAB_mrc_region_05.pdf

Chronologie

2020

Création de l'OBNL. Achat d'un terrain comprenant une grange grâce à une campagne d'émission d'obligations communautaires. Début des rénovations et recrutement des fermes qui viendront s'installer.

2021

Signature des premiers baux avec les fermes Le Rizen et Les Siffleux. Aménagement du site (travaux de drainage et de nivellement).

2022

Campagne de sociofinancement. Lancement des tables et des apéros champêtres.

2023

Première saison complète d'activités agroalimentaires.

2024

Arrivée de la Pépinière du bocage. Grands travaux de rénovation et d'aménagement d'infrastructures de transformation, d'entreposage et de mise en marché.

2025

Phase de consolidation : finalisation des infrastructures, ouverture de la boutique.

2026

Démarrage de nouveaux projets (éablière, apiculture) et développement d'un volet en alimentation scolaire.



Le projet en bref

Structure juridique	Organisme à but non lucratif
Année de fondation	2020
Entreprises utilisatrices	3 fermes locataires
Localisation	Frelighsburg, Estrie
Superficie	16 hectares (40 acres)
Bâtiments et infrastructures	Une grange récemment rénovée (espace d'entreposage, de conditionnement, de transformation, salle de réception et boutique), une pergola agrotouristique avec cabane sanitaire et 3 parcelles aménagées et exploitées
Éléments mutualisés	Des parcelles à cultiver, de l'équipement de production ainsi qu'un espace de conditionnement, d'entreposage et de mise en marché

Mission

L'OBNL les Cocagnes « cultive un milieu de vie agricole misant sur le partage, l'apprentissage et l'émerveillement au profit de pratiques agroécologiques innovantes :

- 1 En donnant un accès abordable à la terre et en permettant la mise en commun des ressources pour une diversité de jeunes entreprises agricoles solidaires
- 2 En aménageant la terre dans une vision intégrée qui met en lumière la beauté de la coexistence harmonieuse des espèces animales et végétales
- 3 En proposant une gamme d'expériences agro-touristiques qui valorisent l'alimentation de proximité et offrent aux visiteurs un contact privilégié avec la nature³.

³ Les Cocagnes. (2023). Mission et équipe. <https://www.lescocagnes.ca/mission-equipe>

Les activités

Services aux entreprises locataires

- **Location de terres agricoles aménagées** : trois fermes (Le Rizen, Les Siffleux, la Pépinière du bocage) sont locataires.
- **Locaux partagés** : cuisine de transformation et local de conditionnement accessibles aux fermes locataires et à d'autres entreprises productrices locales.

Autres activités

- **Location d'espaces événementiels** : salle multifonctionnelle, pergola et jardins extérieurs disponibles pour des mariages, des festivals ou des événements corporatifs.
- **Tables et apéros champêtres** : événements gastronomiques sous forme de repas cinq services avec chefs invité-es ainsi que des soirées apéro les mardis où des chefs de la région préparent et servent une trentaine de pizzas artisanales.
- **Boutique et halte gourmande** : vente de produits frais ou transformés des fermes locataires et d'autres producteurs locaux.
- **Alimentation scolaire (à venir d'ici septembre 2026)** : Depuis peu, Les Cocagnes sont membres du réseau de La Cantine pour tous et développent un volet traiteur pour préparer des repas destinés aux écoles de Frelighsburg et de Dunham. Les parents et les équipes-écoles se montrent très engagés dans cette initiative. Un réseau de bénévoles doit être mis en place pour soutenir le déploiement de ce volet.



Les entreprises membres

Les organisations qui composent les Cocagnes selon l'année de leur arrivée

2021

Les Siffleux (société en nom collectif)

Ferme maraîchère et fruitière certifiée biologique, Les Siffleux cultivent une quarantaine de légumes sur près d'un hectare (deux acres). Membre du Réseau des fermier-ères de famille, elle approvisionne 140 familles et plusieurs restaurants.



2021

Le Rizen (entreprise individuelle)

Le Rizen est la première ferme québécoise spécialisée en légumes asiatiques biologiques, produits et transformés localement. L'entreprise mise sur une agriculture de niche pour approvisionner le marché local avec des variétés peu connues, tout en valorisant la diversité alimentaire.

2024

La Pépinière du bocage (entreprise individuelle)

La Pépinière du bocage produit des arbres et des arbustes rustiques en racines nues. Elle privilégie l'agriculture régénératrice (biodiversité, intrants naturels et réduction du plastique). Tous les plants sont cultivés sur place et l'entreprise vend directement aux Cocagnes ou via ses propres canaux.

Bon à savoir

L'arrivée des fermes chez Les Cocagnes a été facilitée par L'ARTERRE, un organisme spécialisé dans le jumelage d'aspirants agriculteurs et agricultrices avec des propriétaires de terres.

Aujourd'hui, ces fermes conservent chacune leur autonomie quant à leur mise en marché, tout en ayant la possibilité de vendre leurs produits à la boutique du site ou de contribuer aux activités agrotouristiques.

Les autres utilisateurs

En plus des entreprises locataires, d'autres organisations peuvent utiliser les infrastructures des Cocagnes, moyennant des frais. Certaines ont accès aux installations de transformation ou utilisent la boutique pour mettre en marché leurs produits.

L'ouverture de l'OBNL à des entreprises externes lui permet d'élargir la portée de son projet, de renforcer ses collaborations avec diverses initiatives agricoles et alimentaires du territoire et de contribuer à tisser des liens entre celles-ci.



La gouvernance et la gestion interne

Composition du conseil d'administration

En 2025, le conseil d'administration (CA) est passé d'un CA de fondation à un CA d'opérationnalisation avec des expertises renouvelées : agriculture, agroécologie, administration, droit, journalisme, etc.

Le conseil d'administration peut compter jusqu'à sept administratrices et administrateurs élus par les membres lors de l'assemblée générale annuelle ou cooptés en cours de mandat. À ce jour, quatre sièges sont occupés.

Les entreprises agricoles locataires sont collectivement représentées au CA par un siège réservé. Un sous-comité des relations internes leur offre également un espace pour s'exprimer, parler de leurs besoins et influencer les orientations du conseil d'administration.

Les types de membres

Pour refléter l'implication variée des personnes et des organisations qui gravitent autour du projet, Les Cocagnes ont mis en place une structure d'adhésion à plusieurs niveaux.

Membres actifs. Les membres actifs sont les entreprises agricoles locataires. Ils disposent d'un droit de vote lors des assemblées et sont éligibles au conseil d'administration. Les administratrices et administrateurs sont élus lors de l'assemblée générale annuelle ou peuvent être cooptés.

Membres de soutien. Cette catégorie vise les personnes ou les organisations qui adhèrent à la mission des Cocagnes et souhaitent manifester leur soutien au projet. Ces membres disposent également d'un droit de vote et peuvent être élus au conseil d'administration.

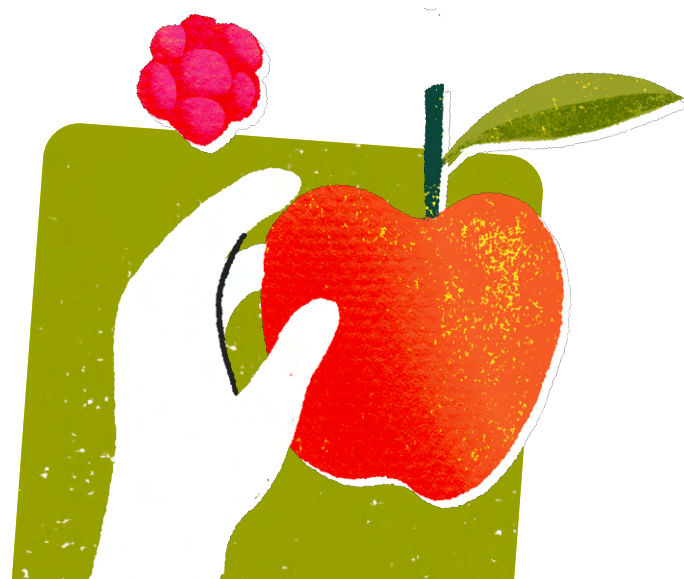
Membres honoraires. Ces membres sont nommés par le conseil d'administration pour souligner une contribution particulière (services rendus, dons ou soutien à la mission). Ils peuvent assister aux assemblées, mais n'ont pas de droit de vote et ne sont pas éligibles au conseil d'administration. En date de mars 2026, le CA n'avait encore nommé aucun membre honoraire.

Outils de gestion interne

Les membres et la direction des Cocagnes travaillent à la rédaction d'une **charte de cohabitation**, un document qui servira de cadre de référence pour le bon fonctionnement du projet collectif. Cette charte répondra aux besoins spécifiques liés au contexte de mutualisation, notamment en matière de gestion des espaces partagés, des ressources communes et de la vie collective.

Elle permettra de :

- définir les responsabilités des fermes locataires afin d'assurer une gestion efficace des espaces et du projet ;
- favoriser le partage des ressources et la coopération active parmi l'ensemble des participant-es ;
- assurer une diversité cohérente des productions agricoles entre les locataires qui favorise l'harmonie et la complémentarité des cultures ;
- encourager le partage des savoir-faire et de temps pour enrichir les projets collectifs ;
- délimiter clairement les espaces partagés et privés en respectant les droits d'utilisation de chacun ;
- mettre en place des protocoles pour garantir la sécurité et la santé de tous les membres ;
- établir des pratiques de communication interne via des réunions régulières et des plateformes numériques ;
- soutenir la promotion des projets des membres et leur visibilité à l'extérieur du réseau ;
- définir des mécanismes pour résoudre les conflits de manière équitable et respectueuse ;
- mettre en œuvre des actions pour réduire l'impact écologique et préserver l'environnement ;
- optimiser la gestion de l'eau pour éviter le gaspillage et favoriser la durabilité ;
- appliquer une tarification juste pour l'utilisation des ressources et des espaces ;
- proposer de la formation continue pour développer les compétences des membres.



Le fonctionnement interne

Ressources humaines

L'équipe permanente des Cocagnes est composée de trois personnes. La directrice générale et instigatrice du projet assure la gestion globale et la coordination administrative. Elle est appuyée par une personne responsable du développement du volet agrotouristique (qui inclut la programmation d'événements, la boutique gourmande et la cuisine) et par une autre qui s'occupe de l'hospitalité, de l'entretien du site et des travaux de rénovation.

À cette équipe s'ajoute une dizaine de ressources saisonnières et à temps partiel, principalement affectées aux activités de la cuisine, de la boutique et de l'accueil.

Les Cocagnes maintiennent des efforts soutenus pour offrir des salaires compétitifs et améliorer progressivement les conditions de travail.

Des membres de la communauté s'impliquent ponctuellement, soutiennent le projet et participent aux espaces de concertation. Toutefois, l'OBNL privilégie de confier les opérations quotidiennes à son équipe salariée et aux fermes afin de concentrer ses ressources sur le développement et la coordination plutôt que sur la gestion continue de bénévoles.

Communication interne

La communication passe par des moyens simples, comme les courriels, la messagerie instantanée et les échanges directs sur le terrain. L'organisation réfléchit actuellement à la mise en place de canaux de communication supplémentaires et de rencontres régulières pour renforcer davantage la collaboration et l'échange d'informations.

Dans cette optique, des moments ont été instaurés pour aborder spécifiquement les préoccupations professionnelles, ce qui permet de préserver un équilibre entre les échanges liés au projet et les temps personnels. Cette organisation contribue à favoriser la conciliation entre vie professionnelle et vie privée, un enjeu important pour le bien-être de toutes les personnes, d'autant plus pour les deux membres de l'équipe qui résident sur le site.

Assurances

En matière d'assurances, la responsabilité est partagée entre l'organisation et les entreprises agricoles locataires. Chaque ferme souscrit sa propre assurance pour ses activités, tandis que l'assurance des Cocagnes couvre le site, les infrastructures et divers risques. La directrice générale souligne toutefois que le coût élevé des assurances constitue un frein au développement de certaines activités, notamment agrotouristiques, pour plusieurs entreprises agricoles.

Rayonnement et marketing

L'OBNL a déployé de nombreux efforts pour se faire connaître et renforcer son image de marque. Une collaboration avec un atelier spécialisé en relations publiques a permis d'accroître sa présence dans les médias régionaux (journaux et radios).

Une attention particulière a été portée à l'esthétique et à l'expérience utilisateur. L'image de marque est soignée. Les réseaux sociaux (Facebook, Instagram) et l'infolettre sont actifs, et une stratégie de référencement et de publicité ciblée a été mise en place.

Le site agrotouristique, qui comprend la pergola et une cabane sanitaire, est aménagé pour offrir une expérience conviviale pensée pour les utilisatrices et utilisateurs.

Une reconnaissance récente en tant que lauréat de l'édition 2025 des Lauriers de la gastronomie québécoise atteste de la qualité et du rayonnement croissant du projet dans le secteur agrotouristique. Par ailleurs, l'OBNL était finaliste en 2023 pour un Prix excellence tourisme de l'Alliance de l'industrie touristique du Québec.

Le projet est également intégré à la signalisation de la Route des vins, ce qui renforce sa visibilité auprès de la clientèle de passage, et il bénéficie de collaborations étroites avec Territoire et Saveurs du Québec et Tourisme Cantons-de-l'Est, qui mettent régulièrement Les Cocagnes de l'avant dans leurs communications.



Les finances

Coûts préalables au démarrage

Avant de débiter ses activités, Les Cocagnes ont dû acquérir la terre agricole et mettre en place les infrastructures nécessaires pour accueillir plusieurs entreprises agricoles sur un même site. Au total, environ 2 millions de dollars ont été investis dans trois principaux postes de coûts initiaux :

- **l'acquisition de la terre (540 000 \$)**, permettant d'établir le projet sur un site permanent ;
- **les infrastructures et les aménagements (1,2 M\$)**, dont la rénovation des bâtiments et l'aménagement des espaces utilisés par les entreprises locataires ;
- **le fonctionnement et les ressources humaines (250 000 \$)**, couvrant la planification du projet, les salaires, les charges et les frais administratifs.



Aides financières

Le financement du projet reflète sa nature hybride, à l'intersection du tourisme, de l'économie sociale et de l'agriculture. L'OBNL a ainsi pu mobiliser des appuis variés au fil de son développement.

Phase d'émergence

Les premières étapes du projet ont été rendues possibles grâce à un montage financier initial combinant 100 000 \$ de prêts privés consentis par des alliés du milieu, en plus des 667 000 \$ d'obligations communautaires (détails en pages 20-21).

Phase d'expérimentation et de consolidation

À mesure que le projet prenait forme, de nouvelles sources de financement sont venues soutenir la consolidation des infrastructures, l'innovation et la diversification des activités :

- 812 500 \$: subvention du Programme d'aide à la relance de l'industrie touristique (PARIT), pour la rénovation de la grange, l'aménagement du site et l'amélioration de l'expérience agrotouristique ;
- 325 000 \$: subvention du Fonds du Grand Mouvement Desjardins, pour la rénovation des bâtiments, l'achat d'équipements mutualisés (tracteur, outils, chambre froide, équipements de cuisine) et le soutien à la gestion de projets ;
- 50 000 \$: subvention du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), dans le cadre du soutien aux initiatives collectives de mise en marché de proximité et d'agrotourisme ;
- 25 000 \$: subvention du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM), en appui à la consolidation du modèle d'économie sociale ;
- 15 000 \$: Bourse d'initiatives en entrepreneuriat collectif (BIEC) ;

- 15 000 \$: subvention de la Coopérative de développement régional du Québec (CDRQ) dans le cadre du Plan d'action secteurs stratégiques tourisme et loisir (PASTEL), pour appuyer les premières démarches de développement.

Aussi, en 2022, une **campagne de sociofinancement** menée sur la plateforme Ma Belle Terre (spécialisée dans les projets agricoles durables au Québec) a permis d'amasser 63 000 \$ en un mois pour financer la construction de la pergola. Les contreparties, offertes en partenariat avec des entreprises locales (souper dans un resto du coin, livre de recettes d'une maraîchère locataire, etc.), démontrent une belle solidarité et une forte collaboration territoriale.

Phase de changement d'échelle

Les Cocagnes étaient, à l'automne 2025, en plein cœur d'une deuxième campagne d'émission d'obligations communautaires avec comme objectif 750 000 \$ (détails en pages 20-21).

Revenus autonomes

Les fermes doivent payer des **frais de location (loyers) et d'utilisation**. Le montant de ces frais est établi afin de rester accessible et d'être viable pour les entreprises locataires. Ce système vise avant tout à soutenir les agricultrices et agriculteurs en leur offrant des conditions financières avantageuses, même si les revenus générés par ces loyers ne suffisent pas à couvrir entièrement les coûts des infrastructures utilisées.

Les baux sont d'une durée de 5 ans. Chaque année, les locataires peuvent renouveler leur bail pour 5 ans de plus. Le loyer annuel est fixé à 101 \$ par hectare (250 \$ par acre).

En plus du loyer, les fermes doivent s'acquitter de **frais d'adhésion annuels** variant de 500 \$ à 1 250 \$, selon le revenu du membre, ainsi que de **frais supplémentaires pour l'utilisation des espaces de conditionnement et d'entreposage**.

Les **activités agrotouristiques** contribuent à la viabilité globale du projet. Les tables champêtres, par exemple, représentent une **source importante de revenus**. En 2024, près de 1 800 billets ont été vendus sur une période de 16 semaines à un prix moyen de 160 \$. La vente de produits et de boissons (comme les boissons alcoolisées locales ou les pizzas artisanales du mardi) complète l'offre agrotouristique tout en contribuant modestement aux revenus.

Les activités commerciales permises en zone agricole sans autorisation formelle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) sont limitées⁴. L'OBNL adapte donc son fonctionnement, par exemple en organisant deux services par soir lors des repas champêtres.

Cette diversification des sources de revenus permet d'assurer l'autonomie financière du projet. Les opérations sont aujourd'hui entièrement autofinancées, tandis que les subventions ont principalement servi au démarrage et au financement des infrastructures.

Au total, les revenus s'élevaient à 500 000 \$ en 2025.

Cela dit, un déficit d'environ 100 000 \$ a été comptabilisé pour l'année 2025. Ce résultat est lié aux investissements pour la rénovation, la création de la boutique et le lancement de la mise en marché. L'année 2026 s'annonce plus profitable, avec l'objectif de doubler les revenus grâce aux améliorations réalisées.

⁴ Les visites sont permises, mais il ne peut pas y avoir plus de 20 convives à la fois pour les repas à la ferme. De même, il ne peut pas y avoir plus de 5 véhicules récréatifs stationnés en même temps.

L'expérience des obligations communautaires

Le projet des Cocagnes a fait des obligations communautaires un levier central de son développement. Ce mode de financement participatif, qui permet à des citoyen·nes ou à des organisations d'investir directement dans un projet collectif, a joué un rôle clé dans la concrétisation et la viabilité de l'organisme.

En 2020 (phase d'émergence), une première campagne d'émission d'obligations a permis d'amasser 540 000 \$ pour l'acquisition de la terre et 127 000 \$ pour d'autres coûts du projet.

Les 540 000 \$ d'obligations communautaires étaient garantis par des actes hypothécaires, ce qui signifie que les obligations étaient adossées à une hypothèque sur la propriété foncière acquise. En cas de difficulté de remboursement, les investisseurs disposeraient d'un droit prioritaire sur cette propriété. Ce type de garantie, peu courant dans le cadre d'émissions d'obligations communautaires, avait contribué à renforcer la confiance des investisseurs et la sécurité de leur placement. Elle a permis de mobiliser rapidement les sommes nécessaires à la mise en œuvre du projet.

À cette période, le contexte socioéconomique jouait en faveur du projet. Les taux d'intérêt étaient bas et la pandémie ravivait l'engouement pour l'autonomie alimentaire. La campagne a ainsi bénéficié d'un véritable élan communautaire, porté par un sentiment d'urgence et d'enthousiasme autour de l'acquisition du terrain et du démarrage d'un projet collectif d'alimentation locale.

Cette première campagne a été réalisée sans recourir au programme L'ampli⁵.

⁵ L'Ampli n'existait pas à cette époque. Les campagnes d'émissions d'obligations communautaires et de parts privilégiées sont désormais accompagnées par des expert·es du programme L'ampli. Les projets peuvent aussi obtenir un prêt grâce au Fonds l'ampli, voir les détails sur <https://amplifinance.info>

⁶ Puisqu'il s'agissait d'un refinancement, le projet n'a pas été admissible au Fonds l'ampli.

En 2024, une seconde campagne a été mise en place afin de refinancer les obligations initiales et de rembourser les premiers investisseurs⁶. Cette campagne comptait deux catégories d'obligations, l'une sur une échéance de 5 ans et l'autre sur 10 ans, pour un objectif total de 750 000 \$. Cependant, seul un tiers des investisseurs initiaux ont maintenu leur investissement, ce qui a nécessité de mobiliser 450 000 \$ auprès de nouveaux investisseurs.

Contrairement à la première émission, ces obligations n'étaient pas garanties par des actifs (ou des actes hypothécaires). Cette différence a rendu la levée de fonds plus exigeante qu'au départ. Toutefois, entretemps, le projet s'était concrétisé : des infrastructures étaient en place, des bilans financiers existaient et la valeur des actifs était tangible.

Ces acquis ont contribué à établir une relation de confiance avec les investisseurs, qui ont accepté de soutenir un projet dont les retombées étaient désormais visibles sur le territoire.

Pour mener cette deuxième campagne, Les Cocagnes ont reçu l'appui de la CDRQ afin d'assurer la conformité du processus d'émission. L'OBNL a également multiplié les initiatives de communication et de transparence avec des infolettres, des rencontres d'information pour présenter les risques et les modalités d'investissement, etc. L'ouverture du site au public (boutique et espaces aménagés) a aussi contribué à susciter l'intérêt et la confiance des investisseurs.

Cette expérience a permis de dégager **plusieurs apprentissages clés**.

Bien réfléchir à la durée et aux conditions initiales

Pour une première campagne, le choix d'un terme de trois ans visait à rassurer les investisseurs qui se lançaient dans un nouveau projet. Toutefois, ce court horizon pour les remboursements a complexifié la planification financière. Un terme plus long aurait permis de prendre le temps de consolider le projet avant d'envisager un refinancement.



Adapter la stratégie au contexte socioéconomique

Le succès d'une campagne dépend largement du moment choisi. En 2020, la pandémie avait créé un climat favorable à l'investissement local. Dans un contexte économique moins propice, la mobilisation communautaire peut s'avérer plus difficile.

Réfléchir à la nature des garanties offertes

Lors de la première campagne, deux catégories d'obligations avaient été émises : des obligations de catégories A et AA, totalisant 540 000 \$ et garanties par des actes hypothécaires, et des obligations de catégorie B, non garanties, pour 127 000 \$.

Si cette stratégie a rassuré les investisseurs, elle a également fermé la porte à d'autres financements. Les banques, souhaitant être au premier ou au deuxième rang de remboursement, se montraient réticentes à prêter lorsque ces rangs étaient déjà occupés par les obligataires.

Avec le recul, la directrice générale estime que le recours à une garantie hypothécaire n'est pas la meilleure stratégie, ni sur le plan financier ni sur le plan philosophique. L'idée des obligations communautaires repose sur un partage du risque entre la communauté, le groupe porteur de projet et les autres bailleurs de fonds. En garantissant les placements par des actes hypothécaires, les investisseurs se trouvent en quelque sorte dégagés de ce risque. Cette approche atténue la flexibilité et l'agilité procurées habituellement par les obligations communautaires.

Adapter l'argumentaire selon la phase du projet

Lors de la première campagne, l'attrait pour les investisseurs reposait sur la nouveauté, la vision portée pour la région et le besoin à combler. À l'inverse, lors de la seconde campagne, l'argument était de soutenir un projet concret et déjà établi qui avait fait ses preuves et démontré des retombées tangibles pour la communauté. La mobilisation des investisseurs dépend donc de la capacité à mettre de l'avant les forces et les spécificités propres à chaque phase du projet.

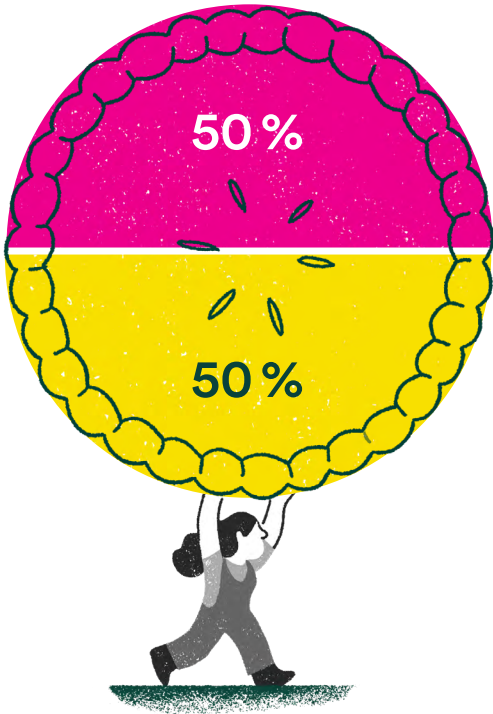
Dépenses annuelles

En 2025, Les Cocagnes ont engagé :

- **300 000 \$ en coûts de marchandises vendues (CMV)**, incluant les salaires liés aux services et à la cuisine, les achats pour les produits vendus à la boutique et les ressources nécessaires aux événements agrotouristiques ;
- **300 000 \$ en dépenses de fonctionnement**, couvrant entre autres les salaires des trois membres du personnel permanent, les frais d'administration et de gestion, l'entretien des infrastructures, l'électricité et les intérêts financiers.

Dépenses en 2025

- Coûts de marchandises vendues (CMV)
- Dépenses de fonctionnement



Les partenaires et les collaborateurs

L'OBNL Les Cocagnes se développe avec l'implication active de la communauté. Les fermes et l'équipe des Cocagnes composent le noyau actif du projet. Autour de ce noyau gravite une communauté qui contribue au rayonnement et à la consolidation du projet :

- les détenteurs et détentrices d'obligations communautaires, qui ont permis l'acquisition du terrain ;
- des personnes expertes spécialisées en droit agricole, en stratégie de communication, en design graphique ou encore en aménagement de ferme ;
- des organisations de l'écosystème de soutien (telles que L'ARTERRE et le Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie), des instances de développement économique ainsi que Vitalité Frelighsburg (un OBNL de développement local et communautaire) ;
- des citoyennes et citoyens engagés ainsi qu'un public varié (étudiant·es, familles, adeptes de la nature) qui visitent le site, participent aux événements et soutiennent la démarche.



Les perspectives d'avenir et de reproductibilité

Consolidation des infrastructures et diversification des activités

Depuis l'été 2025, l'OBNL a franchi une étape majeure de son développement avec la transformation complète de la grande grange du site, un bâtiment patrimonial de 7 000 pi² (650 m²) jusque-là inutilisé.

Grâce à d'importantes rénovations, l'espace est désormais fonctionnel et polyvalent. Il abrite une cuisine de transformation moderne, une salle de conditionnement pour les récoltes, un espace d'entreposage mutualisé et une salle de réception multifonctionnelle. Ces nouveaux aménagements permettent de répondre aux besoins des fermes qui devaient auparavant construire leurs propres installations pour leurs activités post-récolte.

Une boutique gourmande et un stationnement réaménagé complètent l'ensemble, améliorant l'expérience de la clientèle et renforçant les sources de revenus autonomes du projet.

Les Cocagnes visent à accueillir jusqu'à huit fermes au cours des prochaines années. Des discussions sont d'ailleurs entamées avec un projet d'apiculture qui pourrait se joindre au site. Une cabane à sucre a été ajoutée au programme du printemps 2026.

Les Cocagnes souhaitent un jour transférer la terre dans une fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA) afin de la protéger à long terme.

Valorisation du site et ouverture à la communauté

L'OBNL souhaite également poursuivre l'aménagement du site afin d'en faire un lieu d'accueil et de découverte du milieu agricole. La création d'un réseau de sentiers piétonniers et d'interprétation accompagné de panneaux explicatifs, d'aires de repos, de zones de pique-nique et d'une signalisation pour orienter les touristes s'inscrit dans cette volonté d'ouverture au public.

Une programmation éducative et récréative portant sur les thématiques du maraîchage, de la floriculture, des arbres fruitiers, de l'acériculture et de la cuisine est également envisagée afin de renforcer la vocation agrotouristique et pédagogique du site.

Par ailleurs, d'autres aménagements à vocation agricole et environnementale sont en cours, notamment la mise en place de plates-bandes favorisant la biodiversité et le creusage d'étangs de rétention pour une gestion durable des eaux de pluie (prévu à l'automne 2025). Une œuvre d'art intégrée au paysage viendra compléter l'ensemble et sera inaugurée au printemps 2026.

Enfin, une réflexion est amorcée pour attirer une clientèle élargie dans les prochaines années, notamment les touristes des grands centres urbains du Québec et des États-Unis, afin de tirer profit de la position géographique stratégique de Frelighsburg, à proximité de la frontière américaine.

Reproductibilité du modèle

Le modèle d'affaires est encore en phase de consolidation, mais l'objectif est clair : en faire une initiative reproductible au service de l'agriculture de proximité et de la communauté locale.

La directrice générale ainsi que les fermes s'engagent activement dans l'essaimage de leur modèle. Elles participent à des événements de réseautage et d'intelligence collective pour partager leur expérience, leurs apprentissages et leur vision.

Ces échanges visent non seulement à inspirer d'autres initiatives, mais aussi à réfléchir collectivement à des façons de repenser nos systèmes alimentaires, et plus particulièrement à renforcer la résilience et la pérennité des fermes qui les composent.

Cela dit, la reproductibilité du modèle des Cocagnes comporte certaines limites. Son ancrage en Estrie, une région dynamique où l'agrotourisme et les circuits courts bénéficient d'une forte adhésion locale, a largement contribué à son succès.

Dans des territoires plus éloignés, où l'indice de vitalité économique est plus faible ou encore où la clientèle intéressée par des activités agrotouristiques est restreinte, le modèle devrait être adapté. L'idée d'un lieu mutualisé et collaboratif demeure inspirante et transférable. Cependant, les leviers de viabilité – fonciers, économiques ou agrotouristiques – devront être repensés selon le contexte territorial.

Enfin, bien qu'aucune démarche formelle d'évaluation ne soit encore en place, l'équipe souhaite se doter d'indicateurs d'impact et d'une stratégie d'évaluation pour appuyer la prochaine phase du projet. Ces outils permettraient de mieux documenter les retombées du modèle et d'en soutenir la reproductibilité ailleurs au Québec.

« Mon entrée chez Les Cocagnes m'a ancrée et rassurée, tant dans l'espace que dans le temps. Le fait de savoir que je peux rester ici pour le reste de ma vie, que je n'aurai plus à déménager mon jardin, que je peux installer des infrastructures qui m'appartiennent, c'est un réel soulagement. C'est exactement là où je veux être, dans un lieu que j'aime, près du village. »

— Une agricultrice locataire



Conclusion

Les Cocagnes se distinguent par une volonté affirmée de bâtir un modèle économiquement viable et reproductible. Ce projet n'a pas bénéficié d'un don de terre ni d'un financement récurrent. L'OBNL a choisi de faire du volet agrotouristique le moteur même de sa viabilité.

La diversification des activités favorise non seulement la stabilité financière du projet, mais lui permet aussi de poursuivre pleinement sa mission, soit de créer une communauté agricole collaborative en offrant un accès abordable à la terre et à des ressources partagées.

La mutualisation des infrastructures soutient les différentes vocations – agricole, éducative, culturelle et touristique – et fait des Cocagnes un lieu nourricier qui facilite la création de liens entre les acteurs du système alimentaire.

Remerciements

Le TIESS tient à remercier les membres du comité de pilotage du projet « Mutualiser en alimentation », soit Judith Colombo (Collectif Récolte), Mélanie Doyon (Université du Québec à Montréal – UQAM), Charles Gagnon (Chantier de l'économie sociale), Marie Lacasse (Conseil québécois de la coopération et de la mutualité – CQCM), Benoît Lartigue (Centre d'innovation sociale en agriculture – CISA), Maude M. Sévigny (Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie), Pierre-Olivier Ouimet (CISA), Marie-Hélène Pâquet (Chemins de transition) et Olivier Riopel (Fédération des coopératives d'alimentation du Québec – FCAQ) pour leur soutien et leur relecture.

Nous remercions également les porteuses et porteurs des initiatives de pôles logistiques agroalimentaires et de motels agricoles qui ont rendu disponible l'information relative à leur projet et généreusement partagé leurs expériences et leurs apprentissages.

Enfin, nous souhaitons remercier les Ateliers des savoirs partagés et ses membres pour leurs retours constructifs ayant permis d'enrichir cette publication.

Contributions

Rédaction: Rachel Delorme
Édition: Andréanne Chevalier
Révision linguistique: Stéphane J. Bureau
Graphisme: MamboMambo

Crédits photos

Pages 7, 9, 13, 15, 23 et 24: Laurence GB
Page 12: Le Rizen
Page 16: Les Cocagnes

Prêt·es à poursuivre votre exploration ?

Consultez l'ensemble des outils du projet Mutualiser en alimentation sur [notre site Web](#).

Avec la participation financière de

Québec 



Pour citer: TIESS. (2026). *Les Cocagnes. Mutualiser pour dynamiser le système alimentaire local*.

À propos

TIESS

Le TIESS est la référence au Québec pour le transfert de connaissances en économie sociale et solidaire. Basées sur la mobilisation d'une diversité de savoirs et de perspectives, ses publications soutiennent les forces vives de l'économie sociale dans leur contribution à la transition socioécologique.

tiess.ca

