

## **Mémoire à la commission de l'agriculture des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles dans le cadre de son mandat d'initiative sur l'analyse du phénomène d'accaparement des terres agricoles**

Le document de consultation du mandat d'initiative sur l'analyse du phénomène d'accaparement des terres agricoles mentionne dans son chapitre intitulé *Deux politiques étrangères liées au phénomène* le modèle américain de la fiducie foncière sans pour autant se poser la question de son utilité dans le contexte québécois.

Ce document exprime la position de Protec-Terre sur la conservation des terres agricoles au Québec par le biais des fiducies foncières agricoles d'utilité sociale. Notre but est de démontrer qu'il y a déjà une démarche effectuée dans ce sens au Québec depuis une quinzaine d'années et que celle-ci répond aux enjeux liés à la spéculation foncière alimentant le phénomène d'accaparement des terres agricoles.

### **Présentation de Protec-Terre**

Protec-Terre est un organisme à but non lucratif créé en 1999 à la suite du constat de dégradation accélérée du domaine agricole au Québec et de la nécessité d'associer les consommateurs aux producteurs pour y faire face.

Notre mission s'articule autour des objectifs suivants :

1. Conservation à perpétuité du patrimoine agricole écologique;
2. Contribution à la santé financière des fermes par la lutte à la spéculation foncière;
3. Support à l'établissement de la relève agricole;
4. Facilitation à l'accès à une alimentation biologique pour la population;
5. Promotion d'une agriculture de proximité.

La prémisse de notre action est que la terre, au même titre que l'eau et l'air, est un bien commun de l'humanité et qu'à ce titre un droit d'accès à la terre se doit d'exister dans une optique de production d'aliments sains pour une communauté de proximité et en respect de l'environnement et de la biodiversité.

L'agriculture québécoise est minée par de nombreux problèmes : diminution des terres agricoles en production, disparition des fermes familiales au profit des grandes entreprises agroalimentaires, surendettement des agriculteurs, problèmes d'accessibilité de la relève, appauvrissement des sols par l'utilisation des pesticides et autres produits chimiques qui détruisent son activité biologique naturelle, déficience de réseaux de distribution de produits régionaux, pour ne nommer que les plus importants.

À ces problèmes s'ajoute la financiarisation du foncier dont l'accaparement des terres agricoles est un des reflets les plus néfastes puisqu'il ne prend en compte que l'aspect économique de l'exploitation de la ressource sans égards aux enjeux sociétaux et environnementaux reliés à l'agriculture.

Même si le nombre d'études visant à mettre en évidence ce nouveau fléau ne cesse d'augmenter, ce sont des solutions à notre portée qui nous intéressent. Une de ces solutions est la création de fiducies foncières agricoles d'utilité sociale pour la conservation de terres en culture biologique. La parution en octobre 2014 du *Manuel d'antispéculation immobilière – Une introduction aux fiducies foncières communautaires* par la maison d'édition québécoise Écosociété documente l'historique de l'évolution de ce modèle et peut agir comme guide à son implantation.

## 1) Qu'est-ce qu'une FFA et comment celle-ci fonctionne-t-elle?

D'un point de vue légal, une fiducie est une application d'une vocation donnée à un bien donné, et ce, pour une durée déterminée ou encore à perpétuité. Cette vocation doit être appliquée par des fiduciaires désignés d'une manière identifiée dans l'acte constitutif de la fiducie et bénéficiera à des bénéficiaires identifiés dans ce même acte constitutif. Il existe trois types de fiducies reconnues par la Loi : la fiducie personnelle, la fiducie d'utilité privée et la fiducie d'utilité sociale. Les deux premiers types de fiducies ont des bénéficiaires très précis et des vocations qui peuvent être de nature à créer des revenus pour ses bénéficiaires tandis que la fiducie d'utilité sociale bénéficie à une population beaucoup plus large, voir même au « grand public » et a une vocation d'intérêt public (« notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique »<sup>1</sup>). Bref l'équation de base d'une fiducie est la suivante :

Bien(s) + Vocation + Durée + Bénéficiaires + Fiduciaires

Les FFA sont donc, au sens de la Loi, des fiducies d'utilité sociale et elles sont généralement créées à perpétuité avec la vocation de protéger des terres agricoles et leur caractère patrimonial, écologique ou communautaire. Les bénéficiaires sont, généralement, la population en général. La « formule » des FFA est beaucoup utilisée aux États-Unis et au Canada anglais puisqu'aucune Loi sur la protection du territoire agricole n'y existe. C'est en quelque sorte un outil citoyen pour répondre à un problème social et politique très large et très grave. Au Québec, ce n'est que plus récemment que le besoin de recourir aux FFA s'est fait sentir et nous pouvons donc en apprendre sur les FFA en regardant nos voisins du Sud.

Les FFA s'inspirent elles-mêmes des fiducies foncières de conservation (FFC). Ces fiducies, qui existent depuis plus d'un siècle en Amérique du Nord, ont comme vocation la protection de milieux naturels. Ainsi, celles-ci acquièrent des propriétés et y empêchent tout développement. Les FFC peuvent également être détentrices de servitudes (moyen légal pour céder certains droits à un tiers, soit ici les droits de développement, de construction, etc.). Les FFA, quant à elles, ont comme vocation la protection de terres agricoles et doivent donc proscrire toute activité humaine *sauf l'agriculture*. De la même manière que les FFC, les FFA ont deux moyens à leur disposition pour protéger des terres : l'acquisition de terres ou bien l'utilisation de servitudes. Si les servitudes agricoles (ie un propriétaire cède l'ensemble de ses droits de développement sauf celui de faire de l'agriculture à une FFA) sont l'outil le plus utilisé aux États-Unis, il s'agirait plus ou moins de refaire ce que fait déjà la LPTAA si de telles servitudes étaient utilisées ici. De plus, les servitudes n'empêchent pas la spéculation foncière, comme l'a démontré une étude du *Glynwood Center*<sup>2</sup> où on apprend que la valeur marchande de terres agricoles protégées a souvent tendance à augmenter plutôt que diminuer suite à l'utilisation de servitudes agricoles. Lorsque la fiducie est détentrice du terrain, par contre, il n'y a plus de revente et la spéculation est donc éliminée.

Les FFA peuvent exploiter elles-mêmes les terres qu'elles protègent (en engageant des agriculteurs) ou encore louer ces terres à des agriculteurs, des institutions publiques ou des OBNL. Également, comme c'est le cas à la fiducie Cadet Roussel dont nous faisons un exemple plus loin dans ce texte, les droits superficiels et les bâtiments peuvent être revendus à des agriculteurs. Dans ce cas, les agriculteurs détiennent ces actifs qui peuvent être utilisés comme levier pour l'obtention de prêts auprès d'institutions bancaires. Dans ces cas, il faut solidement baliser les conditions de revente afin d'éviter que les droits superficiels et les bâtiments soient revendus à des prix qui incluraient le fonds de terre qui est détenu par la fiducie et non l'entreprise agricole.

Les FFA ont différents modes de financement, mais il existe plusieurs programmes d'appuis aux FFA dans différents États américains et provinces canadiennes. En effet, un avantage fiscal supplémentaire

---

1 Extrait de l'article 1270 du Code civil.

2 Glynwood Center, 2008, LAND TRUSTS AND AGRICULTURAL LAND : PROTECTING FARMLAND OR FARMING?.

est souvent lié aux dons (en argent ou en bien foncier) faits aux FFA. Également, certains États, comme le Massachusetts, ont une obligation inscrite dans la Loi de protéger une partie significative de leur territoire à travers des FFC et des FFA, ce qui les force à injecter les sommes nécessaires à cette fin. Les FFA et les FFC font également souvent partie de réseaux d'organismes travaillant à l'éducation relative à l'environnement et à l'agroalimentaire, à la promotion d'une alimentation locale et écologique, à l'appui à l'agriculture, etc. et ont souvent accès à d'autres programmes de subvention plus larges. Le modèle étant récent au Québec, la question du financement nécessaire à l'acquisition des terres pour la création d'une FFA est très actuel. Un premier pas pour harnacher un financement grand public pour appuyer des projets de FFA est l'enregistrement récent de la *Fondation pour le foncier solidaire*, un organisme sans buts lucratifs mis sur pied à cet effet.

Par ailleurs, les missions des FFA dépassent très souvent la simple protection du territoire. En effet, leurs missions incluent la plupart du temps des activités tels l'appui à la relève agricole, l'éducation populaire sur des enjeux reliés à l'agriculture et à l'alimentation, la création de jardins communautaires et collectifs, la promotion de la transformation alimentaire « maison », la création d'incubateurs agricoles ou culinaires (ou des infrastructures sont partagées par plusieurs entreprises en démarrage), ainsi que la recherche en lien avec tous ces domaines.

## 2) Avantages de la fiducie foncière agricole d'utilité sociale

1. Vision à long terme : Une fiducie peut avoir un terme très éloigné et même être créée à perpétuité. Ainsi, une terre peut être conservée en culture écologique à perpétuité, et ce de manière indépendante à tout changement de contexte politique, social ou économique. Une fois qu'une FFA détient une terre, elle doit la protéger à tout prix. Ceci protège de changements à la législation ou au niveau des règlements d'application à la suite du changement de gouvernement ou d'administration publique qui pourraient avoir des visées différentes de celles actuellement en application prônant le maintien des terres agricoles au Québec.
2. Les fins d'une fiducie sont immuables : on ne peut pas changer les fins pour lesquelles une fiducie est mise sur pied. Les fiduciaires nommés ont par conséquent le devoir de tout mettre en œuvre pour l'accomplissement et le maintien des fins de la fiducie. Ceci a pour avantage de restreindre les possibilités de vouloir modifier les objectifs initiaux sous l'influence d'intérêts extérieurs, qu'ils soient politiques, économiques ou autres. En contrepartie, ceci implique qu'il faut bien prendre le temps de définir les fins de la fiducie, de façon à pouvoir préserver les buts dans le temps tout laissant une certaine flexibilité pour tenir compte de l'évolution de la société.
3. La fiducie, au sens de la loi, a une vie propre indépendante des personnes constituant le conseil fiduciaire. Elle n'est pas affectée par le retrait d'un des fiduciaires ou par sa non-solvabilité.
4. La fiducie détient tous les pouvoirs d'une entreprise dûment constituée, dont ceux de lever des fonds et d'emprunter. Elle peut donc se donner les moyens d'assurer sa pérennité sans aide extérieure, le cas échéant.
5. Les fiduciaires peuvent être nommés par les personnes ou organismes constituants. Toutefois, une fois en poste, ceux-ci doivent décider de toutes leurs actions en vertu seulement des fins de la fiducie, sans considération d'influences externes.
6. Le statut de fiducie foncière est indépendant de la loi sur la protection du territoire agricole (LPTAA). Ainsi, il n'y a aucune crainte que le terrain protégé par une fiducie soit dézonné. De manière connexe, une fiducie pourrait très bien protéger un terrain zoné « blanc » (non agricole) et lui donner une vocation d'agriculture régionale ou communautaire de petite échelle (jardins collectifs ou communautaires par exemple).
7. Les fiducies sont des outils légaux à la fois très solides (de par la capacité à être créés « à

perpétuité ») et très flexibles. En effet, on peut, pratiquement, tout faire avec une fiducie d'utilité sociale : n'importe quel bien peut être donné à une fiducie et la vocation de celles-ci peut être n'importe quel but d'intérêt public. Qui plus est, la fiducie peut être jumelée avec d'autres structures légales soit dans la manière d'utiliser les terres protégées par une FFA (tel qu'indiqué plus haut) ou encore dans la manière de nommer les fiduciaires (une municipalité pourrait désigner une partie des fiduciaires, par exemple).

### 3) Éléments favorables à l'établissement de fiducies foncières agricoles d'utilité sociale

- Maintien et promotion d'une activité économique de proximité

La population des régions peut bénéficier d'une agriculture biologique de proximité. La demande croissante d'aliments biologiques par la population québécoise se reflète dans le succès de l'agriculture soutenue par la collectivité (ASC) promue par l'organisme Équiterre autour des grands centres urbains. L'implantation de petits marchés biologiques saisonniers aux quatre coins de la province démontre aussi cet engouement. De la même façon, l'évolution des petits commerces offrant des produits maraîchers biologiques en lien avec les producteurs régionaux est aussi très encourageante. Enfin, la présence d'une agriculture misant sur des produits diversifiés et bien adaptés aux conditions locales favorise aussi la mise en place d'une industrie de transformation de produits du terroir.

- Aide à l'établissement d'une relève agricole

L'annonce récente par le ministre de l'Agriculture qu'il mandate, monsieur Jean Pronovost, afin d'aller à la rencontre des jeunes agriculteurs dans un objectif de dresser un inventaire de tout ce qui constitue un obstacle à la relève est une bonne nouvelle. D'ores et déjà, notre expérience nous permet d'affirmer que le financement nécessaire à l'implantation de la relève est un des principaux obstacles. Le fait qu'une FFA puisse donner un accès gratuit, ou à très peu de frais à la terre est une solution en soi. L'avantage supplémentaire de la FFA est certainement le fait que cet avantage financier n'est pas restreint qu'au premier producteur de la FFA, mais qu'il sera aussi transmis à tous les jeunes agriculteurs suivants, puisqu'aucune spéculation ne sera permise sur le foncier.

- Régénération environnementale de terres arables

La culture biologique ou agroécologique de terres agricoles est une activité durable qui permet de préserver la qualité des terres et même de les régénérer au profit des générations futures.

- Refaire le lien entre les urbains et les producteurs agricoles

L'agriculture de proximité permet de renouer les liens de la population citadine avec la terre. La grande majorité des citoyens québécois sont issus de souches agricoles remontant à une ou deux générations. Ce lien avec la production de denrées alimentaires s'est effrité durant les dernières décennies, si bien que bon nombre de citoyens ont de la difficulté à faire le lien entre ce qu'ils ont dans leur assiette et la plante qui pousse dans la terre. Cette perte de contact avec la source de production est encore plus prononcée chez les enfants qui n'ont connu que les grandes épiceries comme fournisseurs de denrées comestibles. La présence de fermes de proximité est une occasion en or pour rétablir cette relation entre les urbains et les producteurs agricoles.

- Conservation d'un paysage pastoral

En plus du maintien d'une activité économique patrimoniale sur le territoire québécois, la présence de fermes agricoles contribue aussi à la conservation d'un paysage pastoral important pour la population. De plus en plus, il y a un éveil de la conscience collective sur l'importance de la préservation des paysages. À titre d'exemple, un groupe de citoyen des Îles-de-la-Madeleine s'est mobilisé au cours des dernières

années pour mettre en place un plan d'action visant à préserver les paysages de ces îles magnifiques face à la spéculation foncière qui est nourrie paradoxalement par les visiteurs tombés en amour avec ces mêmes paysages.

#### **4) Des exemples concrets de projets de fiducies foncières agricoles d'utilité sociale**

##### **Le projet de la Ferme Cadet Roussel située en Montérégie**

La *Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel* a été créée le 10 décembre 2010. Il s'agit de la première FFA d'utilité sociale mise en place au Québec. Elle a pour but la préservation et la conservation à perpétuité du fonds de terre acquis de Jean Roussel. Ce fonds de terre est désormais destiné aux activités agricoles biologiques ou biodynamiques au bénéfice des générations futures et des agriculteurs actuels qui y exerceront leurs activités selon les méthodes d'agriculture certifiées biologiques en vigueur au Québec.

La fiducie a été créée dans un but général, à caractère écologique, philanthropique et agricole. Les fins de la fiducie sont les suivantes :

- La préservation et la conservation à perpétuité du patrimoine d'affectation constitué principalement du fond de terre de la ferme appartenant jadis à M. Jean Roussel et de ses augmentations éventuelles.
- La protection écologique du patrimoine d'affectation à perpétuité pour les générations actuelles et futures en assurant la sauvegarde des écosystèmes, de la biodiversité et des milieux naturels dans le contexte d'une agriculture biologique respectueuse de l'environnement et qui considère l'organisme agricole comme un tout.
- À des fins à caractère social, favoriser la coopération entre la collectivité et les agriculteurs en permettant l'accès sur le site où est situé l'immeuble afin de participer aux différentes activités éducatives ou sociales en lien avec l'agriculture tout en respectant le caractère de production agricole et de conservation écologique du site.
- À des fins à caractère éducatif, appuyer des projets d'enseignement et de promotion de la pratique de l'agriculture biologique ou biodynamique et autres méthodes similaires notamment par la formation de stagiaires agricoles.
- À des fins à caractère scientifique, appuyer sur le site des activités liées aux sciences agronomiques, sylvicoles et naturelles, notamment avec des institutions universitaires ou autres organismes reconnus dans le domaine de l'agriculture biologique ou biodynamique.
- Conserver le caractère culturel et patrimonial de la ferme.

Le fonds de terre appartient à la fiducie alors que l'agriculteur reçoit gratuitement l'usage de la terre aux fins d'une agriculture biologique ou biodynamique en vertu d'un droit de superficie créé à cet effet. L'agriculteur reste propriétaire de toutes les constructions et plantations qui se situent sur le fonds de terre.

La collectivité en général bénéficie de la création de cette fiducie qui conserve la terre en agriculture biologique à perpétuité. Les bénéficiaires particuliers sont d'abord la Ferme Cadet Roussel S.E.N.C et ses successeurs qui vont poursuivre la mise en valeur de cette terre agricole en n'assumant plus la responsabilité de la propriété du fonds de terre, mais aussi les membres en règle de Protec-Terre et les personnes faisant partie du programme de l'Agriculture Soutenue par la Communauté (ASC) puisqu'elles profitent des paniers de légumes produits par la ferme.

##### **Autres projets en voie de création de FFA sur l'exemple de la Ferme Cadet Roussel**

- **La ferme La Vallée des Prairies**, Chaudière-Appalaches : ail, sarrasin, chanvre et autres grains

biologiques.

- **La ferme Morgan**, Basses-Laurentides : viande (bœuf, sanglier, volailles), maraicher, boulangerie, produits cuisinés.
- **La ferme SageTerre**, Bas-Saint-Laurent : maraicher, fines herbes, jardin philosophique.
- **MRC de Roussillon** : mise en place d'une FFA dans le cadre de son PDZA.
- **Îles-de-la-Madeleine**, Gaspésie : conservation terres agricoles et du paysage.

## 5) Recommandations

1. Que le gouvernement du Québec mette sur pied un programme d'appui à la constitution de fiducies foncières agricoles d'utilité sociale en collaboration avec les MRC ou les municipalités.

De tels programmes existent déjà ailleurs en Amérique du Nord et aussi en Belgique et en France. Ces programmes permettent un verrouillage perpétuel des subventions et la captation de la plus-value du territoire pour en faire profiter non pas uniquement la relève initiale, mais chacune des relèves qui suivront sans qu'il n'y ait de besoin renouvelé d'appui public.

Le programme pourrait être un appui direct pour l'achat des terres à constituer en fiducie ou encore une déduction fiscale à l'endroit des particuliers ou compagnie qui finance l'acquisition de terre dans le but de constituer des fiducies agricoles d'utilité sociale. L'initiative française « Terre de Liens » a bénéficié d'un tel programme fiscal qui lui a permis d'investir dans la remise en production de milliers d'hectares de terre aux quatre coins de l'hexagone.

2. Que le gouvernement du Québec répertorie les terrains zonés verts en vertu de la loi sur la protection du territoire agricole qui ne sont pas la propriété d'agriculteurs et/ou qui ne sont pas en production, et incite ou oblige les propriétaires à constituer des fiducies foncières agricoles d'utilité sociale pour les redévelopper en terres agricoles biologiques ou agro écologiques et ainsi assurer leur conservation et un accès pour la relève.
3. Que les fins de telles fiducies soient définies et multiples afin d'en assurer la pertinence au cours du temps. Ces fins devraient intégrer les éléments suivants :
  - Conservation du milieu naturel en cultivant la terre selon les principes de l'agriculture biologique ou agro écologique;
  - Obligation de cultiver la terre pour la production d'aliments destinés à un marché local de proximité;
  - Mise à disposition gratuite de la terre à la relève agricole afin de réduire l'endettement lié à l'acquisition de la terre;
  - Dispositions visant à éviter la spéculation lors du transfert de la production à une relève ultérieure liée à l'usage gratuit de la terre;
  - Favoriser la production de produits variés dans une optique de préservation de la biodiversité;
  - Favoriser la production de produits patrimoniaux tels que le melon de Montréal ou le poulet Chanteclerc...;

## 6) Conclusion

Protec-Terre estime qu'il est urgent pour le Québec de protéger et conserver les terres et parcelles agricoles sur son territoire contre l'accaparement effectué à des fins spéculatives.

Un des moyens les plus sûrs d'assurer cette conservation dans le temps, à l'abri des spéculateurs et

influences politiques et économiques est de créer des fiducies foncières agricoles d'utilité sociale indépendantes et autonomes. Par la création de la première fiducie foncière de conservation d'une terre agricole biologique au Québec, Protec-Terre a démontré que cette option est réalisable et viable dans le contexte québécois.

Protec-Terre est prête à collaborer à la mise en place de telles fiducies par l'expertise développée et par ses efforts d'établir une structure de support et de financement visant à l'établissement de fiducies foncières agricoles d'utilité sociale biologiques ou agro écologiques aux quatre coins de la province.

Nous espérons que nos recommandations seront retenues dans le rapport de la Commission et nous offrons notre concours pour en expliciter les tenants et aboutissants.

#### Les membres du conseil d'administration de Protec-Terre

Hubert Lavallée, président  
Martin Séguin, vice-président  
Susan Desmarais, secrétaire-trésorière  
Marinette Billaud, administratrice  
Marie-Andrée Devynck, administratrice  
Sébastien Lacombe, administrateur

Téléphone : 514-819-0277  
Courriel : [info@protec-terre.org](mailto:info@protec-terre.org)  
Site web : [www.protec-terre.org](http://www.protec-terre.org)