

Préface du Manuel d'antispéculation foncière – Une introduction aux fiducies foncières communautaires publié par ÉcoSociété

Auteur : Hubert Lavallée
Président de Protec-Terre
Mai 2014

Une perspective québécoise

Comme bon nombre de gens de ma génération, mes grands-parents, autant du côté de ma mère que de mon père, étaient agriculteurs. Ils avaient bénéficié d'un programme de colonisation du Témiscamingue au début du XX^e siècle pour fuir une vie de misère dans les manufactures du nord-ouest des États-Unis et venir s'installer dans cette région fertile longeant le lac Témiscamingue, à mi-chemin entre l'Outaouais et l'Abitibi.

Ils ont dû défricher et préparer la terre en se logeant dans des maisons de fortune et trimer dur pendant de nombreuses années pour, au départ survivre, puis vivre de leur production. À cette époque, les exploitations étaient réellement familiales, c'est-à-dire que c'était essentiellement les membres d'une seule famille qui travaillaient à la ferme. Il faut dire qu'elles étaient nombreuses les familles dans le Québec catholique d'alors, sept enfants chez les Bergeron et dix chez les Lavallée. Ces fermes produisaient une variété de légumes rustiques qui ont été décrits dans la chanson célèbre de La Bolduc *Ah! Oui on en a des légumes*, et on y élevait aussi quelques animaux qui servaient essentiellement à fournir la famille en viande, en œufs et en lait pour leur subsistance.

Tous ces aliments étaient bien sûr biologiques, car la vague des engrais chimiques, des pesticides et des herbicides de synthèse n'était encore qu'au stade de développement dans les laboratoires de grandes compagnies. Pour ceux qui réussissaient à produire un excédent, il était vendu aux entreprises et aux marchands locaux, ce qui permettait à ces agriculteurs de s'offrir un petit capital nécessaire à l'achat des vêtements et autres nécessités de base pour leur famille. L'entraide était de mise dans cette nouvelle campagne, les corvées se succédant pour permettre l'établissement d'autres familles et la mise sur pied de bâtiments. La relève était aussi familiale, ce qui procurait le plus souvent un toit et un milieu de vie pour la « retraite » des fermiers, le concept n'existant d'ailleurs pas encore dans ce milieu et en ce temps jadis.

Certains ont ainsi pu passer au travers de la Grande dépression des années 1930 et améliorer leurs conditions de vie durant la période de croissance d'après-guerre pour établir plus solidement leur exploitation. Loin de moi l'idée d'idéaliser cette période, car tout était loin d'être rose pour ces bâtisseurs, plusieurs ayant d'ailleurs abandonné l'aventure en cours de route, les conditions de vie étant souvent rudimentaires et le travail de la terre très difficile. Toutefois, pour ceux qui ont persévéré et réussi, l'occasion de devenir propriétaire et de vivre de leur labeur était une récompense bien méritée.

On ne peut en dire autant des possibilités d'accès à la terre aujourd'hui. L'agriculture est en crise, et ce, non seulement dans la Belle Province, mais à l'échelle de la planète entière. Les

problèmes qui l'assailent sont toutefois à peu près les mêmes d'un territoire à l'autre et ils sont nombreux, parmi ceux-ci :

- Problèmes environnementaux causés par l'appauvrissement des terres et la pollution amenée par l'usage d'agents chimiques;
- Problèmes d'accès au marché dû à la prise de contrôle de la distribution par une poignée de gros joueurs de l'agroalimentaire
- Problèmes liés à une réglementation mur à mur plus exigeante et que les petites exploitations ne peuvent supporter;
- Problèmes de financement liés à une augmentation importante des coûts d'acquisition des fermes en raison de la spéculation et de l'accaparement des terres.

Ce dernier élément du coût d'acquisition des exploitations, couplé à une baisse très nette des revenus disponibles par une concurrence des produits importés sur le marché, a causé un endettement sévère des producteurs. Outre les conséquences prévisibles sur la survie des exploitations, cela a entraîné une augmentation des problèmes de santé mentale et en a mené plus d'un à la dépression ou au suicide. Même sans atteindre ces cas extrêmes, ces conditions ont eu pour effet, dans bien des cas, de décourager la relève familiale à reprendre les rênes de la ferme, compte tenu des risques financiers élevés par rapport aux efforts à y mettre. D'autres jeunes, formés dans nos écoles d'agriculture, se portent volontaires pour prendre la relève. Malheureusement, la spéculation effrénée qui sévit depuis trois décennies a rendu les coûts d'acquisition de fermes inabordables, ne leur laissant que le choix de devenir un employé d'une grande exploitation agricole ou de se recycler dans une autre profession.

Les statistiques parlent d'elles-mêmes : l'âge moyen des agriculteurs au Québec ne cesse d'augmenter, atteignant 51,4 ans en 2011 selon Statistique Canada, et la valeur nette d'une ferme est de près d'un million et demi de dollars. Le nombre de fermes au Québec a diminué de plus de 30 % entre 1986 et 2011; celles qui restent sont de plus en plus grandes, si bien que les fermes familiales à grandeur humaine sont de moins en moins nombreuses. Durant cette même période, une superficie de près de 400 000 hectares (8 % des terres arables du Québec) a cessé de produire en raison de la pression de l'expansion urbaine, de l'accaparement par des spéculateurs ou encore de l'abandon pur et simple de l'exploitation.

La situation est d'ailleurs semblable ailleurs en Occident. Pour prendre uniquement l'exemple de la France, l'association Terre de Liens souligne que, chaque semaine, plus de 200 fermes disparaissent au profit d'exploitations agro-industrielles et que 1300 hectares d'espaces agricoles et naturels sont recouverts de béton et de bitume. De même, là-bas aussi la spéculation bat son plein, alors que les prix de la terre ont bondi de presque 40% en dix ans.

Ces problèmes ne sont pas inconnus de nos dirigeants et encore moins des organisations agricoles syndicales et autres acteurs de l'agroalimentaire. Malheureusement, les effets néfastes du néolibéralisme sont difficiles à contrer et la dynamique du « toujours plus gros » laisse peu de place à d'autres modèles à dimensions humaines et soucieux du maintien du tissu social.

Heureusement, il existe encore des « irréductibles » qui veulent défier le système et faire les choses autrement et j'ai eu la chance d'en rencontrer quelques-uns qui ont su motiver mon engagement à leur cause, soit celle de la préservation des petites fermes biologiques à échelle humaine par le biais de fiducies foncières d'utilité sociale agricoles.

Bien que je sois né en milieu rural, ni ma mère ni mon père n'étaient de ceux qui ont pris la relève de la ferme familiale de leurs parents. Nous avons déménagé à la ville quand j'étais enfant et, malgré quelques séjours à la ferme d'oncles et de tantes durant ma jeunesse, je suis un pur produit urbain, qui aime la ville et son foisonnement de culture et d'activités. C'est par souci d'une alimentation plus saine pour nous et pour nos enfants et dans un esprit de solidarité avec les agriculteurs de proximité que mon épouse et moi avons décidé, il y a une quinzaine d'années, de souscrire aux paniers d'aliments biologiques et d'adopter un « fermier de famille » via le programme d'Agriculture soutenue par la communauté (ASC), l'équivalent québécois des AMAP en France. Le hasard faisant parfois bien les choses, le point de livraison le plus près de chez nous était celui de la ferme Cadet-Roussel du couple de Madeleine Heurtebise et de Jean Roussel.

Jean Roussel est un fermier d'origine française qui, fatigué de cultiver la terre des autres dans son pays d'origine, est venu s'installer au Québec dans les années 1970. Après avoir été employé sur d'autres fermes pendant quelques années, il a acheté sa propre entreprise agricole pour y faire la culture d'endives. Déjà il s'affirmait comme précurseur en cultivant un produit de spécialité convoité par les restaurateurs et la population d'origine européenne du Montréal métropolitain. Rapidement, il s'est tourné vers la culture biologique par souci de la terre et de la qualité des aliments. Il fut l'un des premiers agriculteurs certifiés biologiques au Québec. Il a poussé encore plus loin sa vision de l'interrelation entre le cosmos et l'humain en adoptant la biodynamie au début des années 1980, dans la même période où il décida de varier sa production vers une culture maraîchère plus large. Déjà à cette époque, il avait fait le choix de la distribution personnalisée vers la consommation locale des aliments produits. Ce ne fut donc pas une surprise que sa ferme fut l'une des premières à proposer des paniers de légumes biologiques directement au consommateur et à joindre le mouvement de l'Agriculture soutenue par la communauté promue par l'organisme Équiterre.

C'est le fils de Jean Roussel, Jean-Charles, qui ramena l'idée des fiducies foncières agricoles (FFA) à l'occasion d'un d'un voyage aux États-Unis lors duquel il avait séjourné sur une ferme appartenant à un *Land Trust*. Jean Roussel philosophait déjà que la terre ne devrait appartenir à personne, mais plutôt qu'elle soit considérée comme une ressource appartenant à la communauté qui est prêtée au producteur pour en faire fructifier les fruits pour le bien-être de cette communauté. Il adhéra donc très vite à l'idée de créer une fiducie foncière agricole sur sa terre pour en faire bénéficier les producteurs et les générations futures. En 1998, il réunit un groupe de citoyens qui souhaitaient l'aider à concrétiser cette vision. Lors de ces premières rencontres de salon, il fit la connaissance de Paul Thibault, un avocat syndicaliste devenu écologiste, qui avait fondé quelques années plus tôt l'organisme Protec-Terre d'Apollo, justement dans le but de créer une FFA sur une petite ferme biologique des Cantons-de-l'Est.

L'association entre Protec-Terre et la ferme Cadet-Roussel était née, une aventure qui durerait plus d'une dizaine d'années pour créer la première fiducie foncière agricole au Québec.

Tout était à faire, d'une part parce que les modèles de FFA développés ailleurs en Amérique ne s'appliquaient pas au Québec dû à la présence du Code civil pour régir les relations de la société. La mise sur pied d'un ensemble de documents juridiques capables de résister aux contestations et au temps a demandé d'innombrables consultations avec des juristes et d'autres intervenants et une longue recherche sur le sujet.

D'autre part, la collecte de fonds nécessaires pour financer le projet était très importante, car Jean Roussel avait besoin de retirer un certain capital du transfert de son exploitation pour, en premier lieu, payer les dettes et emprunts contractés auprès des institutions financières et, en second lieu, s'assurer un petit fonds pour une retraite bien méritée.

La formule de financement imaginée par le comité mis sur pied était originale. Le financement se ferait par la vente de « parts sociales vertes » (PSV), chaque part représentant symboliquement le coût d'achat d'une parcelle de terre d'une superficie permettant de nourrir une famille type de deux enfants. La valeur d'une PSV fut fixée à 2 000 \$ et l'objectif était de recueillir 250 000 \$ pour l'achat de la terre et la mise sur pied de la fiducie. Les investisseurs pouvaient se regrouper pour l'achat d'une part sociale verte et les paiements pouvaient s'échelonner sur plusieurs années. Cela a permis à près de 200 citoyens de participer à cette aventure. Il a fallu dix ans pour atteindre l'objectif.

Une autre particularité du projet résidait dans le fait que seule la terre fut transférée à la fiducie; les bâtiments, équipements, travaux et autres actifs de la ferme ont été vendus à la relève. Cette relève partageait ainsi la propriété originale de la ferme avec la fiducie par le biais d'un contrat de propriété superficielle. Cette façon de faire comportait plusieurs avantages. Tout d'abord, elle permettait de réduire considérablement le montant d'argent nécessaire pour créer la fiducie. Ensuite, elle permettait à l'exploitant d'acquérir une propriété qu'il peut améliorer, utiliser en garantie et éventuellement revendre pour obtenir un certain bénéfice. La relève, n'ayant pas à acheter la terre, bénéficie aussi d'un coût d'achat bien moindre pour accéder à l'exploitation. De plus, le fait que le producteur soit propriétaire de plein droit de la superficie et de son exploitation l'encourage à investir de son temps, de son énergie et de son argent pour faire fructifier son entreprise. La fiducie laisse la pleine autonomie de la production à l'exploitant, les seules contraintes imposées étant de maintenir une production maraîchère active et diversifiée sur la ferme qui soit destinée au marché local et de maintenir la certification biologique ou biodynamique.

Un dernier élément du projet mérite d'être mentionné, soit le lien avec la communauté. La ferme Cadet-Roussel faisant partie du mouvement de l'ASC, les partenaires de paniers biologiques se devaient de faire partie de l'équation. Le concept d'agriculture écologique associative (AÉA) a été élaboré au cours des mêmes années ayant mené à la création de la FFA et fait maintenant partie intégrante du fonctionnement de la ferme.

L'AEÀ met l'association entre les consommateurs et le producteur au cœur de la solution des problèmes de l'agriculture. Le consommateur, par sa participation à la conservation de la terre grâce à l'acquisition d'une PSV ou par sa volonté de partager les risques inhérents à la production agricole en tant que partenaire de paniers en ASC, devient partie prenante des choix stratégiques pris par le fermier. En ce sens, il est appelé à donner son avis sur le type, la qualité et le mode de distribution des légumes produits par la ferme, et peut amener des suggestions sur son développement et ses orientations. La communication est assurée par un comité de coordination composé de neuf membres : trois représentants des fermiers, trois représentants des partenaires de paniers et trois représentants des détenteurs de PSV regroupés au sein de la Fiducie. Le fermier demeure maître-d'œuvre et autonome dans ses décisions, mais il a l'avantage d'obtenir cette rétroaction régulière de la part de ses partenaires et de ceux qui bénéficient de sa production.

Je n'entrerai pas ici dans tous les détails qui ont mené à la création de la Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet-Roussel, ni dans son mode de fonctionnement original. Il me semble important de souligner toutefois que ce projet regroupe essentiellement les mêmes objectifs visés par les fiducies foncières communautaires en milieu urbain, dont le lecteur prendra connaissance de son histoire, de son évolution et de ses principales caractéristiques dans ce livre. Ce sont les objectifs d'accès à la propriété pour ceux qui n'en auraient pas les moyens autrement, de partage des risques liés aux aléas de l'économie, de maintien en bon état de l'environnement bâti et naturel, de participation avec la communauté pour le bien commun et de transfert d'une génération à l'autre de l'avantage acquis par l'association.

Pour ma part, j'aurais bien aimé en connaître davantage sur les FFC et les FFA durant ce parcours afin de ne pas avoir l'impression de réinventer la roue à chaque nouveau projet. C'est d'ailleurs pour faire profiter de son expérience que Protec-Terre s'est donné une orientation et des objectifs plus larges à la suite du succès de la mise sur pied de la fiducie à la ferme Cadet-Roussel. Plusieurs autres fermes attendaient en fait de voir si le projet allait arriver à ses fins, si bien que depuis la création de cette première fiducie foncière agricole de conservation d'une terre biologique, une douzaine d'autres projets au Québec ont vu le jour pour créer à leur tour des FFA. La variété de projets est impressionnante. Ce qui les distingue et les lie ensemble est un souci de préserver le patrimoine terrien et de le mettre en valeur en lien avec les communautés locales. Qu'il s'agisse du Verger aux Quatre Vents, réputé pour ses pommes, poires et pêches bio, de la Vallée des Prairies et ses champs d'ail et de céréales distribués partout au Québec, de la ferme Morgan et ses mille acres de terre où l'élevage côtoie le maraîchage, ou encore l'éco-hameau du Vallon de Chambréule situé sur les rives du fjord du Saguenay, ils ont tous cette volonté de conservation d'une terre qu'ils ont purifiée et nourrie, et qu'ils désirent transmettre ainsi aux générations futures.

Malheureusement, plusieurs projets de fiducies ne verront probablement pas le jour, faute de financement suffisant pour acquérir et maintenir l'exploitation. La relève agricole n'en a tout simplement pas les moyens et les outils financiers requis. C'est pourquoi Protec-Terre est à mettre sur pied une fondation qui permettra au grand public de soutenir ces projets. Notre mission est d'arriver à sensibiliser chaque citoyen, urbain ou rural, pour qu'il investisse dans la préservation de ce patrimoine commun afin d'assurer sa propre

souveraineté alimentaire et de maintenir un mode de vie décent pour les agriculteurs en lien avec les communautés.

Dans cet esprit, il est à souhaiter que ce livre puisse participer de l'accomplissement de cette mission. Les auteurs ont réussi un coup de maître pour vulgariser les notions complexes qui interviennent dans le cheminement d'une communauté en vue d'atteindre l'accès à la propriété et de maintenir en santé celle-ci pour le plus grand bien de cette même communauté, pour aujourd'hui et pour demain. Ils démontrent la pertinence de l'utilisation de la fiducie pour arriver à ces fins et la maturité du modèle tout autant que sa flexibilité d'application.

Le modèle de la FFA ayant pris racine aux États-Unis, on voit de plus en plus diverses communautés au Canada, en Angleterre ou en Australie se l'approprier et mettre sur pied leurs propres initiatives. L'Europe continentale commence aussi à emboîter le pas, comme le lecteur sera à même de le constater pour ce qui est de la Belgique et de la France.

La fiducie foncière communautaire appliquée en milieu urbain ou agricole ne doit évidemment pas être vue comme une panacée pour résoudre tous les problèmes vécus par les communautés. Néanmoins, elle constitue un moyen concret pour agir contre les inégalités dans un esprit de partage responsable et pérenne, et ce, que ce soit au Québec, ou partout ailleurs dans le monde.