

Les modes d'accès à la terre pour la relève agricole et le rôle potentiel des fiducies foncières agricoles

Jocelyn Darou
Coordonnateur de Protec-Terre
Présentation au Rendez-vous bio

6 octobre 2012

Présentation

L'agriculture québécoise d'aujourd'hui

- La question foncière

- La problématique de l'accès à la terre

Partenariats propriétaire/exploitants

- La location et le louage

- La servitude, l'emphytéose, le droit d'usage, etc.

- Le financement par le propriétaire

- L'achat progressif

- Les banques de terres

- Les limites de la propriété foncière privée

Les modes de propriété foncière collective

- Les coopératives

- La propriété publique ou institutionnelle

- La copropriété (indivise)

- La copropriété (divise)

- Les fiducies foncières agricoles

La propriété foncière collective dans d'autres domaines que l'agriculture

L'agriculture québécoise d'aujourd'hui

« [B]aisse des revenus agricoles[,] [...] endettement sans précédent des agriculteurs[,] [...] hausse des coûts de certains programmes d'aide financière à la production agricole[,] [...] difficulté de transférer les fermes à la relève[,] [...] resserrement des normes environnementales et phytosanitaires[,] [...] perte de confiance d'une certaine proportion de citoyens et de consommateurs à l'égard de la production agricole et de tout le secteur agroalimentaire[,] [...] pressions exercées, notamment à l'Organisation mondiale du commerce (OMC), en faveur d'une plus grande ouverture des marchés agricoles[,] [...] montée inquiétante de la détresse psychologique en milieu agricole[,] [...] faibles perspectives de croissance et de développement au Québec du secteur de la transformation alimentaire[,] [...] modes d'organisation et le très haut niveau de concentration qui caractérisent la distribution alimentaire » (CAAAQ, 2008 : 13)

L'agriculture québécoise d'aujourd'hui

Diminution des moyennes et petites fermes et augmentation des grandes fermes

voir diagnostique relève MAPAQ, 2006

Difficulté transfert des fermes ou démarrage de nouvelles pour la relève non-apparentée

- accès aux actifs (foncier, infrastructure, quotas)

– Épuisement du modèle agro-industriel fondé sur l'entreprise familiale?

La question foncière

- LPTAA et CPTAQ

- Centralisation mais cas par cas

- Pressions (spéculation)

- ≠ protection ou promotion activité agricole

- Besoins de changement (voir Rapport Ouimette)

- Incompatible avec un autre modèle agricole

- Vision d'ensemble

- Ailleurs?

- Pas de LPTAA mais autres moyens!

La problématique de l'accès à la terre

Difficultés rencontrées pour relève non-aparentée ou néo-agricole

\$\$\$ si achat

Manque de stabilité si location?

Financement si « inhabituel »

Si pas cher.....

Partenariats entre propriétaires et exploitants

La location et le louage

La servitude, l'emphytéose, le droit d'usage, etc.

- Le financement par le propriétaire
- Achat progressif
- Les banques de terres

Location et louage

Location à court terme

Location à long-terme

Loyer variable

- Partage des récoltes
- Option d'achat, droit de premier refus
- Contrats clairs et détaillés!!!
 - Voir Juripop ou autres

La servitude, l'emphytéose, etc

Servitude : céder des droits

- Servitude réelle vs personnelle

- Transférable lors de vente

- Emphytéose et usufruit

- Transférable

- Long-terme

- Propriété superficielle

- Peut être à perpétuité

Financement par le propriétaire

Exit les banques!?

Par exemple : Prix de la terre = 300 000\$

- Mise de fonds : 50 000\$
- Hypothèque : 150 000\$ (5% sur 25 ans)
- Payé sur 10 ans après 5 ans : 100 000\$
- Mensuel : 876\$ d'hypothèque + 833\$ ancien proprio
- Sinon : 1460\$ par mois
- À long terme : 363 000\$ vs 433 000\$

Achat progressif

Intégration progressive de l'entreprise

Achat progressif de la terre

Droit d'accès pour l'ancien proprio?

- Achat pré-arrangé?

Banque de terres

Service de « matching »

Propriétaires agriculteurs ou non

Vente, location, prêt, échanges, etc.

- Aide à la rédaction de contrat
- Voir Brome-Missisquoi, CISA, Îles-de-la-Madeline, FRAQ, etc.

Les limites de la propriété foncière privée

- Le CA\$H (individuel)
 - Surtout pour l'agriculture atypique
- Manque de stabilité à long-terme (social)
 - Dézonage, perte de paysage
- Autres (via LPTAA)

Les modes de propriété foncière collective

- Coopératives
- Propriété publique ou institutionnelle
- Copropriété indivise
- Copropriété divise
- Fiducies foncières

Les coopératives

- Différents types
 - De travailleurs
 - De producteurs
 - De consommateurs
 - De solidarité (3 types)
- Complémentarité avec n'importe quel type d'accès à la terre
- Ensemble, on peut faire plus!

La propriété publique ou institutionnelle

- Parcs nationaux

 - Parc nature à Montréal

- Ceintures de verdure

 - Multifonctionnalité

 - Gestion et propriété multi-partite

 - Toronto, Ottawa, Londres, Portland, Berlin, C-B

- Incubateurs agricoles

 - Ange-Gardien, Mirabel, Coaticook, Intervale (VT)

 - Après?

La copropriété

- Indivise

 - GREB

- Divise (ie condos fonciers)

 - « Growing greener »

 - Surtout résidentiel

 - Voir Colline du Chêne, Bromont

 - ZA?

Les fiducies foncières 101

• Protection à perpétuité

Mission : protéger un terrain en le « sortant » du marché foncier, donc de la spéculation et de la possibilité de développement

• Grand mouvement aux É-U et Canada anglais

• Deux outils pour protéger

- Propriété vs Servitudes
- Une ou plusieurs terres?

• Acquisition via achats, dons, servitude

- Travail en amont!

Les fiducies foncières agricoles

- Même fonctionnement que FF de conservation mais vocation de protection des terres agricoles et de l'activité agricole
- Qui est propriétaire?
 - Si ≠ servitude, location à long terme à des fermiers
 - Fermiers sont propriétaires ou non de l'actif non foncier
 - Fermiers propriétaires si servitude
- Partage entretien et « gestion » de la terre

Les fermes communautaires

- Mission : nourrir la/les communautés locale(s)
- En lien avec FFA
- Décide du type d'agriculture
- Volet éducatif et participatif
- Voir programme *Community Farms* de The Land Conservancy et Farm Folk, City Folk
-

La propriété foncière collective dans d'autres domaines que l'agriculture

- Lotissement écologique résidentiel
Écovillages / Écohameaux
- Coopératives d'habitation rurales (fiducie foncière communautaire)
- Forêts collectives

Bibliographie et lectures complémentaires

Holding Ground : A Guide to Northeast Farmland Tenure and Stewardship (2004), et *Farmland Transfer & Protection in New England (1999)*, The New England Small Farm Institute

Clinique juridique Juripop, 2011, *Guide de rédaction de contrats en milieu agricole*, Collection Pratico-pratique, Saint-Constant

Lefevre, P., D. Poirier, et al., 2011, *Stratégie d'accès aux terres agricoles de Brome-Missisquoi : Élaboration d'une banque de terre*, Sutton, QC, Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP).

www.farmstart.org, www.landforgood.org, www.grapp.ca