

# Le foncier agricole solidaire

Pascal Genest-Richard,  
agronome

Étudiant au doctorat sur mesure  
en agroécologie, Université Laval

Au Canada, la population d'agriculteurs et agricultrices est vieillissante (Statistique Canada 2017). Nous assisterons vraisemblablement à un changement de main de millions d'hectares dans les prochaines années. Or, entre le début et la fin de leur carrière, les agriculteurs actuels auront généralement connu une forte hausse de la valeur de leur propriété foncière (Financière agricole du Québec 2021). Cette hausse de valeur est souvent combinée à des acquisitions, transformant ainsi le simple transfert de propriété agricole en une transaction foncière d'envergure (Statistique Canada 2022). Cette situation fait en sorte que le foncier arable se concentre dans un nombre de plus en plus restreint de fermes (Ibid.).

En parallèle, le système alimentaire international favorise l'« agriculture de commodités » (NDR : agricultural commodities : produits agricoles) à grande échelle, une pratique qui ne parvient que très difficilement à rentabiliser la terre autrement que par la hausse de sa valeur. Les agriculteurs génèrent probablement, à l'échelle d'une carrière, une portion significative de leur revenu sous la forme d'une hausse de valeur de leur patrimoine foncier. En poussant la tendance à l'extrême, on peut penser qu'il serait plus rentable de dissocier la possession des terres de l'activité agricole : la possession serait dédiée à la spéculation, et l'activité agricole serait une activité industrielle comme une autre. C'est le constat qu'ont fait plusieurs investisseurs (agriculteurs et non-agriculteurs), transformant ainsi lentement les plaines agricoles les plus fertiles en véhicules d'investissement (Scofield 1963, Tegene & Kuchler 1993, Buxton et autres 2012, Meloche & Debailleul 2013, Cotula 2015). Quelle place réserve-t-on à l'agriculture de demain dans ce contexte?

La situation que je viens de décrire s'apparente à d'autres problèmes d'action collective où le bénéficiaire est individuel et les inconvénients sont collectivisés. C'est le cas de la pêche en eaux internationales, lorsque certains acteurs vident les stocks. C'est le cas des dérèglements climatiques, où ceux qui les causent n'assument qu'une fraction des conséquences. C'est aussi le cas de la compétition fiscale internationale, où les juridictions s'arrachent les entreprises à coups de crédits d'impôts pour profiter de l'apparente croissance économique due à l'établissement d'un siège social ou d'une usine. Pour l'agriculture, les inconvénients sont transférés, entre autres, à la relève, qui doit amorcer sa carrière avec une dette importante après l'acquisition d'une terre, sans compter tous les autres investissements nécessaires.

Dans l'imaginaire universitaire, la « tragédie des biens communaux » explique le besoin de diviser les ressources en parts dédiées : il s'agirait de l'origine de la privatisation des terres agricoles (Hardin 1968). La tragédie arrive lorsque les animaux dans un pâturage commun dépassent la capacité de la parcelle à la suite de la croissance des troupeaux des éleveurs. Pourquoi limiter la taille de mon

troupeau si mon voisin ne limite pas la sienne, lui? Les clôtures divisant la parcelle règlent le problème d'action collective, mais annulent la coopération. Dès lors, une terre a le potentiel de devenir un bien dans lequel on investit. Une chanson populaire anglaise décrit bien cette époque :

*They hang the man and flog the woman*

*Who steals the goose from off the common*

*Yet let the greater villain loose*

*That steals the common from the goose*

*auteur inconnu*

Encore aujourd'hui, en agriculture, il persiste un fort incitatif à spéculer à court terme, car les avantages individuels sont immédiats alors que les inconvénients sont partagés à travers toute la société. Or, poussée à l'extrême, cette conception du foncier agricole comme véhicule d'investissement rend l'agriculture impossible, car elle incite au dépassement de la capacité de support des terres. Des usagers à court terme n'ont que peu d'intérêt à prendre soin de la ressource finie qu'est le sol.

Ceci étant dit, le paradigme voulant que la retraite soit assurée par la prise de valeur du foncier est possible seulement lorsque l'agriculteur est propriétaire. Ceci est une conséquence de la faible rentabilité d'une grande partie des activités de production agricole. C'est la situation qui prévaut actuellement dans beaucoup d'endroits en Occident, et certainement au Québec<sup>1</sup>. Je pose ici la prémisse qu'il soit souhaitable de limiter l'adéquation entre la valeur d'une terre et les revenus agricoles qu'il est possible d'en tirer, et ce, afin de rendre possible la rentabilité d'une ferme par ses activités agricoles plutôt que par sa prise de valeur.

Comment changer la répartition chronologique des bénéfices à l'échelle d'une carrière? En assurant un revenu permettant l'épargne le plus tôt possible par la réduction des paiements pour la terre. J'avancerai, dans ce qui suit, quelques manières de concevoir le foncier comme un bien collectif. Explorons les façons avec lesquelles certaines initiatives ont permis l'accès à l'agriculture par une sortie de la spéculation, ou, plus réalistement, par un contournement de la spéculation. Je terminerai par une suggestion d'adaptation de ces initiatives au contexte québécois.

<sup>1</sup> Il est possible d'imaginer des scénarios où les agriculteurs deviennent des entrepreneurs assurant la transformation et même la mise en marché directe de leurs produits. Ces modèles d'affaires sont certes intéressants, mais ne conviennent pas à toute la superficie du territoire agricole, du moins dans l'immédiat.

## Le foncier comme bien collectif

Dans les années 1970, le modèle des community land trusts est né aux États-Unis. Ces « organismes fonciers solidaires » à but non lucratif ont comme mission d'être propriétaires de terrains sur lesquels sont bâtis des logements qui demeureront abordables. Le modèle est innovateur en ce que les organismes séparent, en quelque sorte, le terrain du logement. Les habitants deviennent propriétaires du bâtiment, mais pas du terrain. Celui-ci leur est loué avec un bail emphytéotique (ex. : un bail de 99 ans). De plus, la plupart des organismes limitent la prise de valeur des logements lors de leur revente, et n'acceptent de vendre qu'à des personnes qui feront de la propriété leur résidence principale.

Les organismes fonciers solidaires ont été reproduits à plusieurs endroits par la suite, mais c'est en France qu'apparaît un des premiers analogues de ce modèle adapté aux terres agricoles : Terre de liens. Ce dernier est né en 2003 de la convergence de plusieurs mouvements liant l'éducation populaire, l'agriculture biologique et biodynamique, la finance éthique, l'économie solidaire et le développement rural (Terre de liens 2022). L'organisme est à la fois une entreprise d'investissement solidaire, une fondation d'utilité publique, ainsi qu'un agent de liaison entre les agriculteurs et les terres disponibles. Pour attirer les investisseurs, la clef est l'avantage fiscal octroyé aux actionnaires. En France, les donateurs des foncières solidaires considérées comme un « service d'intérêt économique général » profitent d'une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 66 % du montant souscrit (Ibid.). L'organisme s'engage à respecter la volonté des donateurs de fermes, que ce soit pour l'entretien du patrimoine bâti ou le type d'agriculture à privilégier sur la terre en question.

Au Royaume-Uni, le National Trust se targue d'être le plus grand propriétaire agricole au pays (National Trust 2022). Avec comme devise « For everyone, for ever », la fiducie rend des terres disponibles à des agriculteurs selon des modalités variables (Ibid.).

Aux États-Unis, l'organisme Agrarian Trust profite de l'article 501(c) de l'Internal Revenue Code, qui exempte de certains impôts fédéraux les OBNL répondant à des critères précis. L'alinéa (2) de l'article 501(c) stipule que les OBNL dont la mission est de posséder des biens, d'en produire des revenus et d'en transférer les profits à une organisation qui répond aux critères définis dans l'article 501(a) sont exonérés d'impôt fédéral. En d'autres termes, Agrarian Trust accepte de ne pas tirer profit de la hausse de valeur des terres qu'il possède et a comme mandat de louer des terres agricoles à la relève au moyen de baux emphytéotiques.

Un des points communs de Terre de liens, National Trust et Agrarian Trust est que les agriculteurs cultivant les terres n'en sont pas propriétaires, et n'ont pas non plus comme objectif de le devenir. Ils acceptent de cultiver une terre en tant qu'occupants, sans possibilité de spéculer sur sa prise de valeur. À leur tour, les organismes propriétaires bénéficient d'incitatifs financiers facilitant l'acquisition des terres, mais ces incitatifs sont dépendants de l'impossibilité de spéculer<sup>2</sup>.

## Adapter les outils de foncier solidaire au contexte québécois

Au Québec, de tels organismes n'existent pas encore. Par contre, l'organisme Arterre sert de portail de réseautage entre propriétaires fonciers et aspirants agriculteurs à la recherche d'une terre. Il serait fort intéressant, dès lors que des initiatives existent ailleurs, d'explorer les avenues légales disponibles pour qu'Arterre ajoute un volet de foncier solidaire à sa mission.

Néanmoins, au Québec, d'autres avenues d'accès à la terre existent. La Fiducie d'utilité sociale agroécologique (FUSA), par exemple, est une excellente façon d'assurer la pérennité d'une utilisation agricole et agroécologique d'une terre. Une fiducie est une « entité légale qui n'existe que pour l'accomplissement de sa vocation et cette vocation ne peut être modifiée » (Protec-Terre 2022). Ainsi, une FUSA est un organisme à but non lucratif ayant comme objectif de pérenniser l'usage agricole d'une terre, et ce, selon certaines modalités, notamment de nature à protéger l'intégrité des agroécosystèmes qu'elle abrite.

Pour la FUSA comme pour tout autre mode de tenure, la propriété doit d'abord être acquise. Or, les prix des terres sont souvent prohibitifs pour des agriculteurs aux moyens modestes. Pour les projets agricoles plus collectifs, c'est-à-dire pour lesquels les agriculteurs fonctionnent non pas comme société, mais plutôt comme organismes à but non lucratif (OBNL), les obligations communautaires constituent un outil financier novateur. Il s'agit d'une forme de financement participatif sans intermédiaires (le courtage est interdit) réservé aux OBNL. Les obligations consistent en un titre de créance avec échéance et taux d'intérêt, mais n'impliquent pas l'intervention d'une banque. Une personne désirant investir dans le projet, par exemple, peut prêter le montant de son choix. Elle ne peut récupérer ce montant pendant une durée de temps minimale, et lorsque l'obligation vient à échéance, elle peut décider de reprendre son capital avec les intérêts accrus ou de laisser l'argent dans les mains de l'organisme, prolongeant ainsi la durée de son investissement dans le projet.

<sup>2</sup> À ce titre, il serait intéressant d'étudier la rentabilité des entreprises agricoles dans différents secteurs de production en enlevant la variable de la prise de valeur de la terre du bilan comptable, et ce, à l'échelle d'une carrière.

	<b>AGRARIAN TRUST/AGRIAN COMMONS</b>	<b>TERRE DE LIENS</b>	<b>FIDUCIE FONCIÈRE (FUSA)</b>	<b>OBNL AVEC OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES</b>	<b>L'ARTERRE, LA FONCIÈRE SOLIDAIRE (FICTIF)</b>
<b>Propriétaire</b>	Charité	Charité	Fiducie	OBNL – porte d'entrée vers la fiducie?	Charité? L'État? Une fiducie?
<b>Financement</b>	Philantropie et financement participatif	Philantropie et financement participatif	Varié	Obligations communautaires	Philantropie et financement participatif
<b>Durée de la protection</b>	Éternité	Durée de vie de l'organisme	Éternité	Durée de vie de l'OBNL	Durée de vie de l'organisme
<b>Crédit d'impôt</b>	Oui	Oui	Non	Non	Oui
<b>Avantages</b>	Gouvernance à deux niveaux (nationale et territoriale), structure légale très aboutie	Dimension impressionnante du cheptel foncier (plus de 100 millions d'euros) et près de 20 ans d'histoire	Solidité de la protection, expertise et engouement croissants	Rapidité et agilité d'exécution, connexion forte avec la communauté immédiate	Homogénéité et prévisibilité d'une gouvernance nationale
<b>Inconvénients</b>	Organisme très jeune (1 an d'existence)		Peut être long à établir, balises d'utilisation de la terre dépendantes des fiduciaires	Absence de balises uniformes encadrant l'utilisation de la terre	Inertie de la gouvernance nationale, dépendance potentielle face au politique

Tableau non exhaustif des modes de tenure et des avenues d'accès à la terre

En acquérant une obligation communautaire, les individus investissent dans l'organisme selon des modalités définies par ce dernier – modalités exemptées de l'approbation de l'Autorité des marchés financiers. Ceci en fait un véhicule risqué pour les investisseurs, qui sont souvent des individus proches du projet et de sa mission. Toutefois, le lien entre les obligations et l'acte hypothécaire pour l'acquisition d'une terre agricole sécurise le propriétaire quant à la perte de valeur potentielle de son investissement. Il s'agit d'une façon efficace de convertir du « capital social » en capital financier pour les organismes à mission agricole dotés d'un bon réseau de contacts. Plusieurs organismes québécois ont utilisé les obligations communautaires depuis l'avènement de cet outil financier. Nommons comme exemples notoires Le Grand Costumier, Bâtiment 7, le Théâtre Empress et le Cinéma du Parc. Les Cocagnes est un OBNL agricole

québécois ayant récemment acquis une terre au moyen de l'émission d'obligations communautaires. Certaines initiatives de foncier solidaire sont qualifiées.

En somme, des avenues innovantes d'accès à la terre qui empêchent la spéculation existent. En limitant ainsi la surenchère sur le prix des terres, les agriculteurs consacrent une part plus faible de leurs revenus au foncier, augmentant la part dédiée à leur rémunération. Leur fonds de retraite dépend moins de la revente de leur terre, et l'entreprise est plus facilement transférable à la relève.

Par contre, les modes de tenure impliquent généralement la location de la part des agriculteurs<sup>3</sup>, ou du moins certaines limites quant à l'usus, le fructus ou l'abus de la propriété foncière. Certains critères garants de succès émergent pour rendre les initiatives d'accès à

la terre attrayantes et pérennes, soit l'accès au logement pour les agriculteurs ainsi que le droit d'investir dans des installations permanentes, et ce, sans perdre la valeur de l'investissement. Par exemple, une terre n'est pas attrayante si l'agriculteur ne peut se loger sur place, ou si les frais liés à la construction d'un bâtiment ne sont pas comptabilisés d'une façon ou d'une autre comme une augmentation de la valeur de la propriété. En d'autres termes, la valeur des investissements effectués par les agriculteurs doit leur rester si ces derniers désirent liquider leurs moyens de production.

<sup>3</sup> La propriété du foncier agricole est beaucoup plus commune pour les agriculteurs d'Amérique du Nord que pour ceux de France, par exemple (Statistique Canada 2022, INSEE 2017). Le changement de paradigme que constitue le passage de la propriété à la location, dans le milieu agricole, nécessitera certainement des compromis quant à cette habitude répandue de propriété foncière.

---

## Bibliographie

BUXTON, A., M. CAMPANALE et L. COTULA (2012). Farms and funds: investment funds in the global land rush, International Institute for Environment and Development.

COTULA, L. (2015). « Land grabbing », dans Land rights and investment treaties: Exploring the interface, International Institute for Environment and Development, p. 25-36.

FINANCIÈRE AGRICOLE DU QUÉBEC (2021). Bulletin Transac-TERRES 2020. [https://www.fadq.qc.ca/salle-de-presse/bulletins-dinformation/bulletin-transac-terres/bulletin-transac-terres-2020/]

HARDIN, G. (1968). « The Tragedy of the Commons », Science, vol. 162, no 3859, p. 1243-1248.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES (2017). Exploitations agricoles. [https://www.insee.fr/fr/statistiques/2569448?sommaire=2587886]

MELOCHE, J.-P., et G. DEBAILLEUL (2013). Acquisition des terres agricoles par des non-agriculteurs au Québec, Rapport de projet, CIRANO.

NATIONAL TRUST (2022). « Fascinating facts and figures ». Site web organisationnel. [https://www.nationaltrust.org.uk/lists/fascinating-facts-and-figures]

PROTEC-TERRE (2022). Les fiducies d'utilité sociale agroécologiques. [https://www.protec-terre.org/fusa]

STATISTIQUE CANADA (2017). Tableau 32-10-0442-01 Caractéristiques des exploitants agricoles : âge et nombre d'exploitants dans l'exploitation agricole, Recensement de l'agriculture, 2011 et 2016.

STATISTIQUE CANADA (2022). Tableau 32-10-0152-01 Nombre et superficie des fermes et mode d'occupation des terres agricoles, données chronologiques du Recensement de l'agriculture, 1921 à 2016.

TEGENE, A., et F. R. KUCHLER (1993). The Journal of Real Estate Finance and Economics, vol. 6, no 3, p. 223-236.

TERRE DE LIENS (2022). « Un mouvement, trois piliers ». Site web organisationnel. [https://terredeliens.org/]

U.S. HOUSE OF REPRESENTATIVES (2022). United States Code, title 26 « Internal Revenue Code ». [https://uscode.house.gov/browse/prelim@title26&edition=prelim]