



**CENTRE D'INNOVATION SOCIALE
EN AGRICULTURE**

Nicolas Gauthier et Jun Xiao
PART-IS-2012N001

Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec

Mémoire de recherche

TABLE DES MATIÈRES

TABLEAUX ET FIGURES.....	3
SIGLES, ABBRÉVIATIONS ET ACRONYMES.....	4
1. MISE EN CONTEXTE.....	5
1.1. Contexte généralisé de défis caractérisant le mouvement des FFA.....	5
1.2. Contexte spécifique du projet de recherche : les fiducies foncières agricoles	6
1.3. Objectifs de recherche	7
2. MÉTHODOLOGIE	8
2.1. Recherche et analyse documentaire.....	8
2.2. Réalisation des entrevues semi-dirigées.....	8
2.2.1. Choix des cas.....	9
2.2.2. Thèmes et sous-thèmes d’entretien.....	9
3. LA PROTECTION TERRITORIALE AGRICOLE AUX ÉTATS-UNIS ET AU CANADA.....	11
3.1. Aperçu de l’historique lié à la protection des terres agricoles.....	11
3.2. Les types de protection territoriale aux États-Unis	11
3.2.1. Outils législatifs et réglementaires	12
3.2.2. Incitatifs à l’échelle individuelle.....	13
3.2.3. Acquisition de droits de propriété.....	13
3.3. Conclusion des approches étatsuniennes	14
3.4. La protection de terres agricoles au Canada	14
3.4.1. Introduction	14
3.4.2. Aperçu interprovincial	15
3.5. Synthèse et discussion : le potentiel d’outils alternatifs au Québec.....	20
4. LES FFA ICI ET AILLEURS	23
4.1. Préambule.....	23
4.2. Introduction aux <i>Farmland Trusts</i>	23
4.2.1. Le mouvement des fiducies foncières : vers les <i>Farmland Trusts</i>	23
4.2.2. Historique.....	24
4.2.3. Mission des FLT aux États-Unis et dans le reste du Canada	25
4.2.4. Quelques forces et défis des FLT	25
4.2.5. Les outils utilisés par les FLT	26
4.2.6. Ampleur et impact des FLT	29
4.3. Le contexte québécois et la fiducie juridique.....	30

4.3.1.	Les acteurs de la fiducie juridique	31
4.3.2.	Le patrimoine d'affectation	32
4.3.3.	Les éléments constitutifs d'une fiducie	32
4.3.4.	Les types de fiducies juridiques québécois.....	33
4.3.5.	La gestion démocratique d'une fiducie juridique face à la protection de sa mission	34
4.3.6.	Présentation de cas : la Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel	35
4.4.	Les caractéristiques des FFA québécoises.....	36
4.4.1.	Vers la FFA : modes d'organisation juridiques possibles.....	36
4.4.2.	Vers la FFA : modalités de propriété et de tenure possibles.....	38
4.4.3.	Modalités de financement de terres agricoles.....	40
4.5.	Synthèse.....	43
5.	RÉSULTAT DES ENTRETIENS AUPRÈS DES PARTENAIRES DE RECHERCHE	45
5.1.	Présentation des partenaires de projet	45
5.2.	Présentation des résultats de recherche en fonction des producteurs agricoles et des organismes territoriaux.....	47
5.3.	Analyse des résultats	52
5.3.1.	Compréhension des FFA	52
5.3.2.	Les types d'acteurs impliqués dans des projets de fiducie	52
5.3.3.	Démarche d'implantation de la FFA	53
5.3.4.	Les motivations pour établir une FFA	53
5.3.5.	FFA et pérennité	55
5.3.6.	Structure de fiducie envisagée	55
5.3.7.	Les obstacles et les occasions pour répondre aux besoins vers l'élaboration d'une FFA	57
5.4.	Résumé et discussion des résultats.....	60
6.	CONCLUSION.....	62
6.1.	Limites de l'étude.....	62
6.2.	Prospectives	62
	BIBLIOGRAPHIE	64
	ANNEXE A. GRILLE D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ AUPRÈS DES PRODUCTEURS AGRICOLES	69
	ANNEXE B. GRILLE D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ AUPRÈS DES ORGANISMES TERRITORIAUX	71

TABLEAUX ET FIGURES

Tableau 2-1. Présentation des interviewés	9
Tableau 2-2. Thèmes d’entretien pour les entrevues semi-dirigées.....	10
Tableau 3-1. Les outils de protection de terres agricoles aux États-Unis selon les catégories (adapté de Dissart, 2006 et American Farmland Trust, 2008)	12
Tableau 4-1. Exemples de FLT opérant en mode servitude de conservation	28
Tableau 4-2. Exemples de FLT qui possèdent leurs propres terres.....	29
Tableau 4-3. Comparatif des différents types de fiducies (Beaulne, 1998; Girard, 2012)	33
Tableau 4-4. Types d’organisation juridiques possibles pour une FFA en fonction des besoins des acteurs.....	37
Tableau 4-5. Modes de tenure en fonction du type de droit et des modalités de propriété (Daniels, 2007; Girard, 2014).....	39
Tableau 5-1: Résultats des entrevues en fonction des producteurs agricoles	47
Tableau 5-2. Résultats des entrevues tenues auprès des organismes territoriaux.....	50
Tableau 5-3. Catégories d’acteurs potentiellement impliqués pour un projet de FFA selon leur fonction au sein d’un mode de tenure et leur rôle envisagés au sein d’une FFA	52
Tableau 5-4. Motivations principales des acteurs rencontrés en fonction de leur rôle à jouer pour une FFA	54
Figure 4-1. Scénarios envisageables pour les ententes de conservation	27
Figure 4-2. Les acteurs de la fiducie juridique.....	31
Figure 4-3. Les différents types de fiducie englobés par le terme « FFA »	36
Figure 4-4. Modalités d’entente pour une FFA sans terre.....	38
Figure 4-5. Modalités d’entente pour une FFA avec terre.....	38

SIGLES, ABBRÉVIATIONS ET ACRONYMES

AAFRD	Alberta Agriculture, Food and Rural Development
ALC	<i>Agricultural Land Commission</i>
ALR	<i>Agricultural Land Reserve</i>
ASC	Agriculture soutenue par la communauté
BC	<i>British Columbia</i>
BGFIM	Le Bon Goût Frais des Îles de la Madeleine
C.c.Q.	Code civil du Québec
CISA	Centre d'innovation sociale en agriculture
CLD	Centre local de développement
CLT	<i>Community Land Trust</i>
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
CRÉ	Conférence régionale des élus
CRAAQ	Centre de Référence en Agriculture et Agroalimentaire du Québec
FFA	Fiducie foncière agricole
FPTCR	Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel
FLT	<i>Farmland Trust</i>
FUS	Fiducie d'utilité sociale
IRÉC	Institut de recherche en économie contemporaine
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
LPTAQ	Loi sur la protection du territoire agricole québécois
MAAO	Ministère de l'agriculture et de l'alimentation de l'Ontario
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
PDZA	Plan de développement de la zone agricole
SALTS	Southern Alberta Land Trust Society
TLC-BC	The Land Conservancy of British-Columbia

1. MISE EN CONTEXTE

1.1. Contexte généralisé de défis caractérisant le mouvement des FFA

Le présent projet de recherche sur les fiducies foncières agricoles (FFA) tire sa pertinence d'un ensemble de défis qui s'expriment dans le milieu agricole quant à protection des terres agricoles, la préservation de leur fonction nourricière et de l'activité agricole, enjeux qui traversent notre époque moderne tant au niveau du Québec que dans le reste du Canada et aux États-Unis. Si bon nombre de mesures ont été mises en place au tournant des années 1980 afin de protéger le territoire agricole au Québec, certains défis continuent de susciter des questions et motivent la recherche de solutions parmi les acteurs du monde agricole, les gouvernements et la société civile. En ce sens, afin de situer les efforts de ces acteurs désirant relever les enjeux de la protection du foncier et de l'activité agricole, une première mise en contexte des écueils auxquels font face les producteurs québécois est présentée.

- Dans un premier temps, les phénomènes d'intensification de la concurrence et les pressions du marché ont contraint l'industrie agricole à **réduire le nombre de fermes** tout en accroissant leur taille. Cette tendance s'affiche depuis plusieurs années : le nombre de fermes québécoises a diminué de 36,3 % entre 1981 et 2006, alors que leur taille moyenne s'est accrue de près de 45 % (Statistique Canada, 2007).
- Le **vieillissement des producteurs** représente un autre enjeu caractérisant le milieu agricole et rejoignant le sujet des FFA. Le taux de remplacement en agriculture, qui indique la proportion d'agriculteurs de moins de 35 ans comparativement à ceux âgés de plus de 55 ans, fournit un indice clair à ce sujet, ce dernier ayant chuté entre 1991 et 2011 de 112 % à 27 % (Statistique Canada, 2012). De manière plus explicite, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec chiffrait à 39,2 % le nombre d'exploitations en 2007 dont la relève était incertaine ou non-désignée parmi celles dont la vente ou le transfert est prévu dans un délai de cinq ans (MAPAQ, 2010).
- La difficulté d'**accès aux terres agricoles pour la relève agricole** s'exprime comme obstacle aux transferts de fermes, représentant en conjonction au phénomène d'endettement des producteurs un défi de telle envergure que certains observateurs tirent la sonnette d'alarme par rapport à « la fin de la ferme familiale » (Bélaïr-Cirino, 2013). De 2002 à 2012, le prix à l'hectare est passé de 5 327 \$ à 8 963 \$, soit une augmentation de 68 %, avec un taux de croissance annuelle de 13,7 % pour les terres agricoles depuis 2008 (Financière agricole, 2013). La charge des actifs agricoles pour la relève, qui représente l'ensemble de la valeur des quotas, machinerie, animaux, terres et bâtiments présents sur une entreprise, est pour sa part significative : de 2002 à 2011, la moyenne de l'actif agricole pour l'ensemble des fermes canadiennes est passée de un à deux millions de dollars. Parmi ce total, les terres et les bâtiments qui représentaient 52,3 % de ce total en 2002, représentent 61,8 % de l'actif total pour 2011 (Morin et Richard, 2004; Statistique Canada, 2013).
- Parallèlement, le **niveau de la dette agricole** affiche des taux de progression constante depuis plusieurs années, avec le Québec demeurant en chef de file en ce qui a trait au ratio d'endettement des exploitations par province (Statistique Canada, 2013). L'endettement des producteurs agricoles a pris une tournure particulièrement alarmante au courant des années 1990 ; en 2004, il correspondait à plus de onze fois le revenu net annuel et à 150 % du revenu brut moyen par ferme, représentant 66,4 milliards de dollars au 31 décembre 2010 (Dupont, 2006; Statistique Canada, 2013). Les phénomènes d'endettement et d'augmentation de la valeur marchande des terres et bâtiments agricoles ne sont pas sans conséquence pour la relève agricole qui nécessite des capitaux de départ de plus en plus

élevés pour s'établir en agriculture, et pour les agriculteurs-cédants dont la vente de l'entreprise agricole doit couvrir le remboursement des dettes et l'accumulation d'un fonds de retraite.

- Pour certains, l'**achat de terres agricoles par des non-agriculteurs**, québécois ou étrangers, pose également une menace aux jeunes intéressés à devenir agriculteurs et justifie la recherche de dispositifs d'intervention alternatifs sur le foncier agricole (L'Italien, 2012). Si une étude récente a démontré que l'accaparement de terres agricoles au Québec est un phénomène marginal (Meloche et Debailleuil, 2013), l'adoption du projet de loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents, qui vise à restreindre l'achat de terres agricoles pour des non-résidents du Québec, illustre le niveau d'importance accordée autant par les agriculteurs que la population générale à protéger le patrimoine foncier (Portail Québec, 2013).

Au vue de cet ensemble de problématiques complexes, des besoins et innovations s'expriment des acteurs du domaine agricole depuis quelques années maintenant pour des modèles alternatifs d'agriculture ; c'est en ce contexte que le concept de FFA a émergé comme un outil d'intérêt pour apporter une réponse positive face à ces défis.

1.2. Contexte spécifique du projet de recherche : les fiducies foncières agricoles

En septembre 2011, l'Alliance de recherche université-communautés – Développement territorial et coopération (ARUC-DTC) organisait un séminaire afin d'inviter de nombreux intervenants à réfléchir sur les FFA comme modèle de propriété de terre pouvant procurer de nouvelles perspectives aux communautés agricoles dans une optique structurante d'améliorer l'état de l'agriculture québécoise. Outre les enjeux susmentionnés, l'intensification de la crise alimentaire et la souveraineté et l'autonomie alimentaire à long terme ont également été cités comme des raisons justifiant une journée-réflexion sur les FFA (Béland et Robichaud, 2011).

Moins d'un an plus tard, un rapport de l'Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC) identifiait les FFA comme outil d'intervention sur le foncier agricole en lumière du phénomène de l'accaparement des terres (L'Italien, 2012). Dans son rapport, L'Italien cible les FFA comme un outil permettant de conserver les terres agricoles en zone périurbaine, argument qui a fait sujet d'un mémoire de Protec-Terre (2012) à la Commission sur l'agriculture urbaine à Montréal. Plusieurs arguments pour l'usage des FFA pour protéger les terres agricoles de l'Île de Montréal y sont étayés:

- Maintien et promotion d'une activité économique de proximité;
- Aide à l'établissement de la relève agricole;
- Revitalisation de quartiers en favorisant les activités de transformation à valeur ajoutée;
- Conservation d'un paysage pastoral;
- Régénération environnementale de terres arables;
- Reconstruction du lien entre les citoyens et les producteurs agricoles;
- Lutte contre le changement climatique et amélioration de la qualité de l'air.

Malgré ces initiatives, force est de constater que les connaissances actuelles sur les FFA au Québec sont superficielles et qu'elles ont peu évolué depuis le rapport d'Équiterre sur l'établissement des FFA et de leur futur potentiel au Québec (Lévesque et al., 2003), où on y conclut qu'il y a place pour de plus amples recherches afin de mieux comprendre les forces, faiblesses, menaces et opportunités encourus lors de la création et de la gestion d'une FFA. Le fait qu'il n'existe qu'une seule FFA au Québec, soit la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel qui a pris une décennie à mettre sur pied, témoigne de la complexité du processus d'implantation de FFA au Québec. Par contre, les demandes portées à Protec-Terre pour l'aide et l'accompagnement à l'implantation de FFA au Québec certifient que malgré ces obstacles, la protection des terres agricoles consiste en un intérêt concret de la part du milieu. Dans ce contexte, l'organisme voudrait développer des connaissances et

compétences nécessaires afin d'appuyer des projets de mise en place de FFA qui s'insèrent dans des contextes différents que celui dans lequel elle a travaillé avec la Ferme Cadet Roussel.

1.3. Objectifs de recherche

Ce projet de recherche appliquée a été réalisé par le Centre d'innovation sociale en agriculture (CISA) en partenariat avec Protec-Terre. Globalement, la question qui guide cette recherche est la suivante: comment favoriser le développement des FFA en contexte québécois afin de préserver des terres pour la production agricole, soutenir la relève agricole et favoriser l'occupation dynamique du milieu rural ? Pour y répondre, il s'ensuit que l'objectif général consiste à développer les connaissances nécessaires pour offrir aux acteurs le désirant une base solide pour l'accompagnement d'individus et d'organismes désirant implanter de nouvelles FFA au Québec.

Les objectifs spécifiques de l'étude se déclinent comme suit :

- 1) Apprendre des FFA déjà existantes afin de dégager des modèles-types quant à leur fonctionnement, leurs missions, leurs activités, leurs modes de financement et leurs liens avec d'autres organismes, institutions ou programmes. Dans un second temps, ressortir les forces et faiblesses de certains modèles et les facteurs de succès des différentes approches étudiées.
- 2) Identifier les modèles les plus aptes à répondre au contexte particulier du Québec et à soutenir la relève agricole. Identifier des situations et des contextes particulièrement pertinents pour la création de FFA. En deuxième lieu, relever les éléments particuliers du contexte québécois afin de rendre compatibles et pertinents les modèles identifiés.
- 3) Identifier les initiatives, projets et programmes existants qui pourraient être complémentaires aux FFA et identifier des acteurs qui pourraient jouer un rôle important dans l'appui au développement des FFA au Québec.
- 4) Préciser les besoins et les buts des acteurs ayant déjà démontré un intérêt à mettre sur pied une ou des FFA afin de pouvoir développer des outils et des ressources d'accompagnement au développement des FFA dans un temps ultérieur.

Au vue de répondre à ces objectifs, ce rapport s'articule de la manière suivante : la section II comprend une description des méthodologies de recherche, suivie de la section III qui regroupe les résultats de la recherche et de l'analyse documentaire portant sur la protection territoriale agricole aux États-Unis et au Canada. La section IV comprend les résultats de la recherche et de l'analyse documentaire portant sur les FFA, avec une présentation générale de cet outil de protection et de préservation alternatif du territoire agricole, suivi d'une présentation spécifique des particularités des fiducies en contexte québécois. Ces deux chapitres permettent de constituer un portrait des stratégies de protection des terres agricoles en Amérique du Nord afin de mieux cerner les spécificités du contexte québécois ainsi que les enjeux favorisant l'intérêt grandissant d'acteurs québécois envers les FFA. Par la suite, la section V présente les résultats et l'analyse de la recherche terrain auprès de producteurs et d'organismes territoriaux ayant démontré un intérêt à mettre sur pied une FFA au Québec. Dans un dernier temps, la section VI regroupe les éléments de discussion et de conclusion à cette recherche appliquée.

2. MÉTHODOLOGIE

De manière globale, la **recherche-action** a été retenue comme stratégie pour répondre à la question générale de la recherche ainsi qu'aux objectifs particuliers. Définie comme la réalisation de recherches *avec et pour* les acteurs, plutôt que l'utilisation de ces derniers comme sujets (Reason et Rowan, 1981), la recherche-action est axée sur des travaux avec le partenaire de recherche, soit l'organisme Protec-Terre. Ceci permet une approche collaborative dans l'identification des problèmes et des besoins dans la pratique, l'identification de solutions et un accompagnement dans la mise en œuvre et l'évaluation des résultats de la recherche. Cette méthode partenariale permet conséquemment d'influencer positivement la pratique, tout en recueillant systématiquement des données (Hagey, 1997; Green et al., 1995).

De façon plus spécifique, les méthodes de **recherche et d'analyse documentaire** avec des **entrevues semi-dirigées** ont été utilisées pour la collecte et l'analyse de données.

2.1. Recherche et analyse documentaire

La recherche documentaire a rassemblé études, rapports et autres documents écrits. La production conséquente d'une revue de littérature sur la protection territoriale agricole aux États-Unis et au Canada a permis de dégager les éléments particuliers du contexte québécois qui rendent pertinent, dans certaines instances, la protection et la préservation du territoire agricole par des outils alternatifs telles les FFA. Par la suite, les modèles types de FFA sont ressortis dans le cadre d'une présentation plus approfondie des FFA en contexte québécois.

Lors de la réalisation du projet, divers acteurs de domaines complémentaires (gestion agricole, fiscalité, droit, protection environnementale, recherche) ont été abordés pour des entretiens ponctuels afin de valider les écrits et d'évaluer l'orientation du projet. Cette rétroaction systématique a permis des ajustements de la trajectoire de recherche dans le temps.

2.2. Réalisation des entrevues semi-dirigées

En vue d'identifier les motivations d'acteurs à implanter des FFA et les particularités de leurs besoins, des entrevues semi-dirigées ont été effectuées auprès d'entreprises agricoles ainsi que des organismes territoriaux ayant des projets de développement de FFA à travers le territoire québécois. Pour ce faire, deux grilles d'entrevue semi-dirigée ont été élaborées (voir annexes A et B) puis validées auprès de trois intervenants : un sociologue, le président de Protec-Terre ainsi qu'une agente de recherche d'un organisme appuyant le développement des FFA au Québec.

Cinq entrevues semi-dirigées d'une durée variant de 60 à 120 minutes ont été menées auprès de porteurs de projet, soit trois entreprises agricoles et deux organismes territoriaux. Ces entretiens ont été réalisés entre le 8 avril 2014 et le 6 mai 2014. Quatre entrevues ont eu lieu chez le porteur de projet et le cinquième a été effectué à distance avec le logiciel Skype. Le processus d'entretien consistait en une phase introductive, une phase d'entretien et une phase de clôture. Deux chercheurs étaient présents à chaque entretien ; une personne était attirée au rôle d'intervieweur et l'autre de secrétaire. À la suite d'une brève présentation des chercheurs, les objectifs généraux du projet de recherche furent expliqués et un formulaire de consentement du participant ou participante au projet de recherche fut signé. L'intervieweur posait ensuite une question générale relevant de la première thématique. Une phase d'entretien non dirigé s'ensuivait, puis l'intervieweur introduisait les sous-thèmes qui n'étaient pas abordés de manière spontanée par l'interviewé. Lorsque chaque sous-thème était abordé, l'intervieweur reformulait de manière synthétique les réponses du thème pour s'assurer d'avoir une compréhension générale

des réponses de l'interviewé. Si ce dernier n'avait aucune autre précision à apporter, l'entretien s'ensuivait à la prochaine thématique, et ainsi de suite. Enfin, l'interviewé demandait au producteur si ce dernier avait d'autres points à aborder durant la phase de clôture de l'entretien.

2.2.1. CHOIX DES CAS

Afin de dresser un portrait des besoins et objectifs du milieu d'acteurs désirant implanter des FFA, un échantillon diversifié de cas a été élaboré (tableau 2-1) selon la nature de l'entreprise ou de l'organisme ayant porté demande à Protec-Terre pour un accompagnement à l'élaboration d'un projet de fiducie (entreprise privée, coopérative de solidarité, organisme territorial). Le territoire a également constitué un facteur décisif dans le choix des acteurs rencontrés ; plus précisément la Ferme du Phénix a été choisie car elle est située en zone périurbaine tandis que le BGFIM est situé aux Îles-de-la-Madeleine où la Municipalité n'a pas adopté de zone agricole protégée par la LPTAA.

Tableau 2-1. Présentation des interviewés

Organisme :	Ferme du Phénix (nom fictif)	Verger aux 4 Vents	CoopéraVie Morgan	CLD Roussillon	Le Bon Goût Frais des Îles-de-la-Madeleine
Type d'organisme :	Exploitation agricole	Exploitation agricole	Exploitation agricole	Organisme territorial	Organisme territorial
Interviewé principal :	Mathieu (nom fictif), producteur agricole	Alain Désilets, producteur agricole	Jocelyne Béïque, productrice et membre de la coopérative de solidarité	Bada Bah, conseiller en développement économique, secteurs agricole et rural	Sophie Cassis, directrice

2.2.2. THÈMES ET SOUS-THÈMES D'ENTRETIEN

Cinq thèmes principaux ont été définis pour les entretiens semi-directifs, à savoir le contexte du projet, les objectifs de l'organisme/de l'entreprise agricole, les démarches de planification associées au projet FFA, l'enjeu du financement et les besoins d'accompagnement de l'interviewé (tableau 2-2). Le premier thème visait à favoriser l'élaboration d'un portrait de l'entreprise agricole ou du territoire dans lequel œuvre l'organisme, et de faire ressortir le contexte et les enjeux spécifiques portant à l'émergence du projet d'implantation de FFA. L'objectif du deuxième thème était de compléter cette réflexion en forme d'entonnoir par l'identification des motivations individuelles derrière le projet, et conséquemment, de statuer sur la vocation désirée de la FFA. Par ailleurs, la question pour comprendre l'origine du choix de l'outil de la FFA a été abordée vu la méconnaissance de l'outil au Québec. Puisque les FUS permettent de protéger un patrimoine agricole à perpétuité, un dernier sous-thème visait à faire émerger le lien entre la vocation désirée de la FFA et l'immutabilité de cette désignation. Dans le cadre de la troisième thématique, les premiers sous-thèmes avaient pour objectif de saisir le plan d'action d'implantation de la FFA et d'identifier les occasions et les défis que les porteurs de projets perçoivent ou ont rencontré jusqu'à présent. Par la suite, des questions sur les acteurs participants à la création de la FFA ont été posées ; dans le cas d'une FUS, ce sous-thème permettait l'identification des acteurs-clé, soit le constituant, les bénéficiaires et les fiduciaires envisagés. Par la suite, des sous-thèmes ont traité des activités agricoles considérées sur le patrimoine fiduciaire ainsi que la vision de l'interviewé du développement de la fiducie dans les années à venir. Afin d'examiner le processus réflexif du choix de l'outil de la FFA parmi les différentes modalités de préservation et de protection du foncier disponibles, une dernière question invitait l'interviewé à discuter des alternatives à la FFA qui ont été considérées.

L'aspect financier de la constitution d'une FFA, plus spécifiquement les modalités de transfert de la terre du propriétaire foncier à la fiducie, représentait le quatrième thème de l'entretien. Pour aborder ce volet, des questions différentes étaient posées aux organismes territoriaux et aux entreprises agricoles : puisque le patrimoine fiduciaire (la terre) n'était pas connu d'avance par les interviewers pour les entretiens avec le premier groupe, une question visait d'abord à dresser un portrait de cette dernière et de clarifier si des exploitants agricoles avaient été identifiés en tant que relève. De manière semblable, les entreprises agricoles ont d'abord été questionnées sur le sujet de la relève agricole et la capacité de cette dernière de contribuer au financement du fonds de terre. Par la suite, les interviewés ont été questionnés sur les moyens identifiés pour le transfert du foncier (don, vente à rabais, location avec option d'achat, etc.) et sur les raisons motivant leurs choix de transfert par la création d'une FFA. Subséquemment, un sous-thème visait à ressortir les sources de financement identifiées pour le transfert du patrimoine foncier vers la FFA. Pour clore l'entretien semi-dirigé, les besoins d'accompagnement au projet de chaque partenaire ont été recueillis.

Tableau 2-2. Thèmes d'entretien pour les entrevues semi-dirigées

Thème 1	Contexte <ul style="list-style-type: none"> a. Présentation de l'entreprise ou du territoire b. Portrait du contexte et des enjeux portant à l'émergence du projet FFA
Thème 2	Objectifs de l'organisme/de l'entreprise agricole <ul style="list-style-type: none"> a. Motivations du porteur de projet à créer une FFA b. Vocation de la FFA c. Origine du choix de l'outil de la FFA d. Réflexions sur l'aspect perpétuel des FUS
Thème 3	Planification associée au projet FFA <ul style="list-style-type: none"> a. Démarches et activités entamées b. Démarches et activités à venir, échéance du projet c. Obstacles rencontrés ou perçus d. Occasions et partenariats e. Structure envisagée de la FFA f. Modèles d'occupation (activités agricoles) envisagés sur la terre g. Développement futur de la FFA h. Outils alternatifs envisagés
Thème 4	Financement <ul style="list-style-type: none"> a. Portrait de la terre et des exploitants (pour les organismes) ou la relève (pour les entreprises agricoles) b. Modèle de transfert envisagé c. Portrait des avantages et difficultés financières associées au transfert du patrimoine fiduciaire pour l'établissement de la FFA d. Sources de financement identifiées
Thème 5	Besoins d'accompagnement

3. LA PROTECTION TERRITORIALE AGRICOLE AUX ÉTATS-UNIS ET AU CANADA

Cette section vise à mettre de l'avant les diverses stratégies de protection agricole qui ont émergé au courant des années 1970 aux États-Unis et au Canada. Afin de mieux comprendre les besoins associés au développement des FFA en contexte québécois, les approches étatsuniennes et canadiennes de protection de terres agricoles sont exposées dans un premier temps, suivi d'une brève présentation des différences interprovinciales en ce qui a trait aux mesures de protection de terres agricoles au Canada. L'objectif de cette première section est de ressortir les facteurs qui rendent unique la protection territoriale agricole en contexte québécois afin de dégager des réflexions sur le potentiel de dispositifs alternatifs et complémentaires, tel les FFA.

3.1. Aperçu de l'historique lié à la protection des terres agricoles

Les préoccupations liées à la perte des terres agricoles au profit du développement urbain apparaissent plus tardivement en Amérique du Nord qu'en Europe compte tenu des superficies géographiques particulières à ces deux régions. C'est lors des années 1970, tant aux États-Unis qu'au Canada, que la population commence à prendre conscience que les terres agricoles de qualité constituent une ressource limitée et à appuyer les démarches en faveur de leur protection (Caldwell et Dodds-Weir, 2009; Alterman, 1997). Parallèlement, une augmentation importante des politiques liées à la protection et la préservation des espaces agricoles est observée : la plupart des législations canadiennes qui dirigent la protection de terres agricoles du développement urbain et non-agricole aujourd'hui est modifiée et adaptée de législations originalement introduites dans les années 1970 (Caldwell et Dodds-Weir, 2009). Aux États-Unis, la reconnaissance institutionnelle du problème au niveau fédéral se manifeste dans le *Farmland Protection Policy Act* de 1981, où il y a une reconnaissance officielle des terres agricoles en tant que ressources importantes pour la population américaine, couplée d'une volonté de minimiser le rôle du gouvernement fédéral dans leur conversion (Coulthard, 2001). Une présentation plus détaillée de la façon dont ces mesures ont pris racine, tant à l'échelle des États et des provinces qu'au niveau régional et local s'ensuit.

3.2. Les types de protection territoriale aux États-Unis

Les raisons pour protéger la vocation agricole des terres sont nombreuses et dépassent la simple fonction productive de l'agriculture. Bien que cet élément soit un incitatif majeur pour vouloir agir sur la question, notamment pour l'aspect utilitaire de sécurité alimentaire des populations, d'autres valeurs sont également prises en compte au sein des diverses initiatives de protection des terres, surtout en matière de fiducies foncières agricoles. Certains auteurs insistent sur le fait que les outils de protection doivent protéger la fonction socio-économique de la terre (Glynwood Center, 2008; Richardson, 2007); de ce fait, la conservation des *farmlands* répond à un besoin de protection de la viabilité économique des communautés rurales pouvant rejoindre, dans certains cas, des objectifs de planification urbanistique plus globaux dans une optique de « développement intégré » du territoire (Colyer, 1998; Glynwood Center, 2008). D'ailleurs, la préservation écologique des espaces agricoles et les valeurs associées à la multifonctionnalité de l'agriculture prennent une place de plus en plus importance en tant que raison de conclure des ententes de préservation ; c'est ici qu'émergent une palette intéressante d'initiatives qui vont au-delà de la conservation écologique traditionnelle, notamment en ce qui a trait aux modes de tenures foncières de gestion écologique (*ecomangement*), pour s'orienter vers les fiducies foncières communautaires (Colyer, 1998; Glynwood Center, 2008; Wilton, 2007).

C'est ainsi qu'un ensemble d'outils utilisés pour protéger les terres agricoles du côté étatsunien reflète la dynamique générale de fonctionnement socio-économique de cette société. Afin de bien cerner ces derniers, il est pertinent de comprendre que de manière générale, « la culture politique américaine accorde moins d'importance aux approches réglementaires et favorise le développement d'outils basés sur les mécanismes de marché » (Dissart, 2006, p.6). Cette réalité tient d'une part de la constitution américaine qui accorde un rôle limité au gouvernement fédéral en ce qui a trait à l'utilisation du sol ; plutôt, les questions de planification spatiale relèvent du palier étatique. Selon Alterman (1997), ceci aurait favorisé le développement ascendant, ou *bottom-up*, de politiques de protection du foncier ; par conséquent, un degré élevé de variété, d'inventivité et d'expérimentation caractérise ces politiques locales, et une « sélection naturelle » de ces dernières ferait en sorte que seules les initiatives réussies évoluent au point de bénéficier d'une reconnaissance nationale (Alterman, 1988 dans Alterman, 1997).

Afin de bien saisir l'ensemble des approches de protection utilisé, trois catégories principales sont présentées ci-dessous (voir tableau 3-1), à savoir (1) les outils réglementaires de planification et de zonage (*planning and zoning*); (2) les incitatifs individuels (3) les acquisitions de droits de propriété (Colyer, 1998; Dissart, 2006).

Tableau 3-1. Les outils de protection de terres agricoles aux États-Unis selon les catégories (adapté de Dissart, 2006 et American Farmland Trust, 2008)

Catégories d'approche de protection de terres agricoles	Exemples
Législatifs et réglementaires (planification et zonage)	Plan directeur (<i>master/comprehensive plans</i>); <i>growth management plans</i> ; Limite de croissance urbaine (<i>urban growth boundary</i>); zone agricole exclusif ou non exclusif (<i>agricultural protection zoning</i>); zonage en grappes (<i>cluster zoning</i>)
Incitatifs à l'échelle individuelle	Districts agricoles (<i>agricultural protection districts</i>); Taxation préférentielle (<i>circuit breaker tax relief, current use valuation</i>); Lois sur le droit-à-exploiter (<i>right-to-farm laws</i>); <i>Mitigation laws</i>
Acquisition de droits de propriété	Fiducies foncières agricoles (<i>Farmland Trusts</i>); Servitudes de conservation, Achat et transfert de droit de développement (<i>purchase of development rights, transfer of development rights</i>)

3.2.1. OUTILS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Du côté des outils réglementaires, soulignons l'existence de mécanismes guidant le développement du foncier (*master plan*) ou limitant l'extension urbaine (*urban growth boundary*). Le zonage est également une mesure qui peut protéger l'activité agricole ou délimiter l'expansion urbaine : la délimitation de zones agricoles exclusives ou non-exclusives, décourageant et interdisant respectivement l'usage non-agricole des sols, vise à privilégier l'agriculture (*agricultural protection zoning*) tandis que le zonage en grappes (*cluster zoning*) contrôle le développement périurbain (Dissart, 2006). En fait, l'utilisation de mécanismes de planification peut être mise en combinaison avec les politiques de zonage agricole. Souvent appliqués au niveau local ou régional, les outils de planification et de zonage peuvent rencontrer une résistance des fermiers et résidents qui désirent faire valoir leur droit de propriété. À long terme, les forces de développement semblent souvent l'emporter si l'appui populaire fait défaut (American Farmland Trust, 2008; Colyer, 1998).

Si très peu d'États américains utilisent une approche interventionniste comparativement au Canada, le *Growth Management Plan* est cependant un outil qui existe dans une optique de gestion des terres agricoles à plus large échelle. L'Oregon représente un des rares exemples d'État utilisant cet outil de planification de croissance qui consiste à combiner une variété d'outils de protection de manière à créer des zones exclusives agricoles avec une planification globale du développement du

territoire, entraînant des résultats encourageant de protection des terres pour certains types de fermes (American Farmland Trust, 2008; Alterman, 1997).

3.2.2. INCITATIFS À L'ÉCHELLE INDIVIDUELLE

Dans ce contexte, certaines approches visent davantage à influencer l'économie de la conversion des terres agricoles plutôt que de contrôler directement l'utilisation du foncier (Alterman, 1997) ; ces techniques incitatives incluent la taxation préférentielle sur la propriété et le district agricole, où l'activité agricole est encouragée par des avantages procurés aux propriétaires sous la forme de taxes préférentielles, de crédits d'impôts, etc. (Dissart, 2006). Cette catégorie inclut également les outils affermissant les droits individuels, par exemple les lois sur le droit-à-exploiter et les *mitigation laws* qui, respectivement, renforcent la position légale des exploitants agricoles contre les poursuites pour nuisance. La logique derrière ces mesures incitatives repose sur la protection du droit de propriété privée : contrairement au Canada, le gouvernement américain doit payer une juste indemnisation à un propriétaire en cas de saisie (*taking*). Les programmes limitant le degré d'implication du gouvernement sont ainsi favorisés car les aménageurs doivent potentiellement faire face aux tribunaux lorsqu'ils désirent soumettre une parcelle privée à un usage spécifique (Beesley, 1999).

3.2.3. ACQUISITION DE DROITS DE PROPRIÉTÉ

Une dernière catégorie d'outils, qui repose sur le concept de la propriété comme un faisceau de droits (*bundle of rights*), se caractérise par l'acquisition d'une propriété ou de certains droits d'usage sur celle-ci afin d'en protéger la vocation agricole. C'est au sein de cette catégorie que la fiducie foncière agricole (*Farmland Trust*) prend une place importante. Les servitudes de conservation s'y retrouvent également en tant qu'outil principal pouvant être développé dans la presque totalité des États. Le mécanisme de base consiste, pour un propriétaire terrien, à donner ou vendre certains droits d'une terre. Cet outil d'acquisition de propriété reflète la notion que le titulaire d'un bien foncier détient un ensemble de droits distincts et séparés qu'il peut posséder, vendre, louer, céder ou disposer autrement de manière individuelle. Ainsi, une servitude de conservation est un exemple de démembrement du faisceau de droits où un organisme restreint l'utilisation des terres en acquérant certains droits de propriété d'un propriétaire foncier, tels le droit à bâtir et les droits d'exploitation minière et forestière. Dans certains cas, les servitudes de conservation sont cédées à des organismes de conservation sous forme de don, dans d'autres cas l'organisme achète les droits du propriétaire.

Le programme d'achat de droits de développement (*Purchase of Development Rights*, également appelé *Purchase of Agricultural Conservation Easements*, ou *PACE*), est complémentaire à cette approche. Élaboré par des gouvernements locaux ou étatiques, cet outil a pour but de faciliter l'achat de droits de développement en payant la différence entre la valeur agricole de la terre et la « plus value » attribuée à un développement résidentiel projeté. Il permet à un propriétaire terrien de vendre avec plus de facilité ce droit à une agence gouvernementale (locale ou étatique) ou une organisation privée (généralement à but non lucratif) par l'entremise d'une servitude de conservation. Ce programme, bien que très efficace parce que difficile d'en changer l'usage une fois le droit acheté, coûte très cher au contribuable et nécessite donc un fort appui de la population (Colyer, 1998; American Farmland Trust, 2008; Sokolow, 2003). Dans les cas où les plans de développement et règles de zonage sont fortement implantés, il devient également possible de mettre en application le programme de transfert de droits de développement (*Transfert of Development Rights*). La zone réceptrice de ce droit peut effectuer un développement à une densité plus élevée que ce qui est permis par le zonage, tandis que le terrain qui a « donné » ce droit devient protégé par une servitude de conservation (Colyer, 1998; American Farmland Trust, 2008).

3.3. Conclusion des approches étatsuniennes

Le succès général des approches de conservation des terres agricoles aux États-Unis est difficile à cerner. Si un des programmes avec le plus de potentiel serait le zonage exclusif (Alterman, 1997) mis en place que très rarement par des États dans un contexte de planification plus rigoureux, c'est surtout les méthodes de zonage non-exclusifs, outils plus « flexibles », qui sont plus répandus. Conséquemment, Alterman (1997, p.222) affirme que « *as a whole, United States mechanisms for preserving farmland have only mild effects* ». Pour Daniels toutefois (2007), c'est dans **la combinaison des formules** que les programmes de protection trouvent le plus de succès. Cet élément est important à comprendre dans une perspective d'adaptabilité des outils aux contextes locaux et de collaboration entre divers acteurs et palliers politiques :

The successful farmland preservation programs combine significant local and state funding for farmland preservation with a package of farmland protection techniques - especially low density agricultural zoning to minimize non-farm uses in farming areas and urban growth boundaries to limit the extension of central sewer and water lines and schools into the countryside. (Daniels, 2007, p. 325)

Il appert donc que le rôle limité du gouvernement fédéral ainsi que la protection des droits de propriété privée ait favorisé une intervention davantage au niveau des États et des collectivités locales. En raison de la question des indemnités, ces dernières ont également tendance à utiliser des mesures incitatives à l'échelle individuelle plutôt que d'acquiescer directement des terres. Avec une place centrale accordée aux droits de propriété dans la culture étatsunienne, les mesures qui limitent l'implication gouvernementale, soit les approches par le marché, sont également privilégiées : c'est dans ce contexte qu'émergent et se développent les fiducies foncières agricoles.

3.4. La protection de terres agricoles au Canada

3.4.1. INTRODUCTION

Contrairement aux États-Unis, le Canada utilise davantage la voie réglementaire pour protéger le foncier agricole. Si les intérêts de l'individu et les droits de propriété privée influencent fortement l'approche américaine, le gouvernement canadien joue un rôle plus actif quand il est question des intérêts collectifs, surtout en ce qui a trait à la santé, la sécurité et le bien-être. La préservation des terres agricoles se réalise principalement par le biais des politiques d'aménagement du territoire, qui connaissent un niveau d'acceptation et d'appui élevé auprès du public, tandis que les outils basés sur les mécanismes de marchés sont moins connus : les servitudes et les fiducies foncières sont caractérisés comme des outils « peu compris par le public [Canadien] en général » (traduction libre de Wilton, 2007, p. 19).

D'ailleurs, le fait que la majorité des terres au Canada appartienne à la Couronne encourage l'implication de l'État et l'utilisation de mesures centralisées. Suivant la tradition juridique de la *Common Law*, les détenteurs des terres ne sont pas, au sens juridique, propriétaires absolus de leur foncier mais les possèdent sous l'autorisation de la Couronne (Ministère de la Justice, 2013). C'est approximativement 89 % de la superficie du pays qui sont des terres dites publiques, gérées au palier fédéral (41 %) ou provincial (48 %), tandis que les 11 % résiduels sont détenus en propriété privée (Neimanis, 2013). Le gouvernement Canadien est conséquemment en mesure d'élaborer des régulations afin de contrôler le développement sans fournir de compensation financière (Dissart, 2006).

Quoique certains facteurs – une superficie de terre agricole par personne plus élevée et un taux de conversion de terres agricoles plus faible que les États-Unis – devraient contribuer à minimiser l'intérêt de l'État face à la préservation des terres agricoles, le sujet demeure au contraire d'une importance significative au Canada dû à l'importance de l'agriculture au sein de l'économie canadienne (Alterman, 1997). Les différences interprovinciales quant aux politiques de préservation du foncier agricole doivent cependant être prises en considération : de par la Constitution canadienne, les paliers fédéraux et provinciaux ont une responsabilité partagée de l'agriculture. En général, les responsabilités attribuées aux provinces sont confinées aux activités intra-provinciales, tandis que celles octroyées au gouvernement fédéral relèvent de questions nationales et internationales (Furtan, 2007). Ainsi, les politiques déployées par le gouvernement fédéral visent à initier des changements par rapport aux méthodes et aux pratiques agricoles, telles l'innovation et les meilleures pratiques de gestion, tandis que les programmes portant sur les lieux et la protection de l'activité agricole sont implantés à l'échelle municipale, régionale et provinciale (Brouwers, 2010).

3.4.2. APERÇU INTERPROVINCIAL

Les provinces se distinguent de celles ayant adopté des mesures de protection de terres agricoles centralisées et celles n'en possédant pas.

3.4.2.1. Les Prairies

Au sujet des Prairies canadiennes, Reid et Yeates ont observé en 1991 que la conversion de terres agricoles en terres urbaines n'y était pas une priorité en raison de la faible densité et du faible taux de croissance économique ; conséquemment, des politiques centralisées n'y ont pas évolué (Alterman, 1997). En Alberta, il y a eu certains efforts pour implanter de la législation centralisée, tels le projet de loi 232 en 1981, mais elle n'a pas été adoptée et le dossier de préservation des terres agricoles est une responsabilité qui, aujourd'hui, relève principalement du palier municipal (AAFRD, 2002). Il s'ensuit que l'amélioration de la conjoncture économique de ces régions au cours des dernières décennies a encouragé le développement urbain et donné lieu à des préoccupations croissantes à propos de l'utilisation et la protection des terres agricoles, ces dernières étant concentrées à certains lieux spécifiques au Manitoba et en Saskatchewan, et plus endémiques en Alberta (Caldwell et Dodds-Weir, 2009). En lumière de l'absence de mesures de protection de terres agricoles centralisées, il semblerait que ces facteurs aient encouragé l'essor d'initiatives *bottom up*, soit, du côté du secteur privé, l'implantation de fiducies foncières agricoles. Ainsi, en 1998, un groupe d'éleveurs dans les contreforts du sud-ouest de l'Alberta a créé la Southern Alberta Land Trust Society (SALTS) en réponse aux pressions intenses de développement créées par l'expansion de Calgary, particulièrement aux versants Est des Rocheuses (AAFRD, 2002 ; Hamilton, 2005). Les ranchs de la région ont été sous la menace d'une demande croissante de l'usage récréatif des terres, qui ont fait monter le prix des terrains, et suscité de l'inquiétude quant à la fragmentation des terres agricoles et son impact sur les communautés rurales et les habitats fauniques. L'objectif de l'OBNL est de préserver l'élevage du bétail comme une facette importante de l'économie de la province et en tant que mode de vie par une approche intégrée pour la protection du foncier ayant une valeur agricole, paysagère, historique et culturelle (SALTS, s.d.). Semblablement, Farmland Legacies (anciennement Genesis Land Conservancy) est un organisme de bienfaisance lancé en 1996 et détenait, en 2010, dix propriétés totalisant 4 000 acres aux alentours de Saskatoon (TLC-BC, 2010). D'ailleurs, Farmland Legacies adopte une approche novatrice pour soutenir la relève agricole en louant des terres préférentiellement aux jeunes agriculteurs.

3.4.2.2. L'Ontario

Telles les Prairies, la structure Ontarienne est également décentralisée (Brouwers, 2010) et indirecte, dans le sens où la protection des terres agricoles est intégrée dans la réglementation associée à l'utilisation des terres (Glen, 1985). La planification de l'utilisation des terres est régie par la *Loi sur l'aménagement du territoire* de 1983, qui permet au Ministère de l'agriculture et de l'alimentation de l'Ontario (MAAO) d'examiner les politiques d'aménagement du territoire touchant l'agriculture. En d'autres mots, les décisions se font au palier municipal mais ces dernières sont régies selon les dispositions de la législation provinciale. Par exemple, une fois qu'une municipalité adopte un plan officiel, le MAAO l'examine afin d'assurer qu'il reflète les politiques de la province pour l'utilisation des terres agricoles (Caldwell et al., 2005). Depuis la modification de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en 1995, les politiques de développement des terres agricoles sont contenues dans les Déclarations de principes provinciales (DPP), qui, par exemple, interdisent le développement non-agricole dans certains endroits, telle la zone de production fruitière du Niagara (Ministère des Affaires Municipales et du Logement, 2014).

Les avis semblent partagés quant à l'efficacité de ce régime de protection des terres agricoles décentralisé. D'une part, l'AAFRD (2002) remarque que les municipalités peuvent influencer sur l'intégrité des milieux agricoles par le biais de règlements de zonage et la gestion du morcellement des terres. Une autre faiblesse relève du fait que les DPP offrent des lignes directrices qui sont discrétionnaires et non absolues, étant donné qu'elles ne font pas l'objet de contraintes législatives (Caldwell et al., 2005).

Alterman (1997) observe pour sa part que l'importance du secteur agricole est telle que les mesures déployées reflètent une préoccupation claire de la province à limiter l'étalement urbain, réflexion élaborée par Caldwell et al. (2005) qui identifient trois types d'approches adoptées par la province pour protéger les terres agricoles :

- 1) Les mesures qui s'appuient sur les structures en place, telles des révisions aux DDP. Malgré certaines faiblesses, le système actuel comporte un certain nombre d'attributs qui, dans certaines parties de la province, a fait en sorte que la protection des terres agricoles demeure une grande priorité dans les décisions d'aménagement du territoire;
- 2) Les initiatives qui véhiculent des changements modérés au système actuel. Les approches volontaires et les techniques incitatives, telle la création de l'Ontario Farmland Trust (OFT) en 2004, sont des exemples qui impliquent l'introduction de nouvelles politiques et programmes sans nécessairement changer le cadre législatif en place. Par contre, des facteurs tels le climat politique et le soutien financier peuvent être nécessaires pour l'implantation de ces initiatives, comme ce fut le cas lors du processus d'établissement de l'OFT (Hilts et al., 2007);
- 3) Les mesures s'écartant radicalement du système actuel requièrent souvent un nouveau cadre législatif ou des exigences budgétaires significatives. La *Loi sur la ceinture de verdure* de 2005, qui a permis la préservation d'environ 1,8 million d'acres de terres agricoles et écologiquement vulnérables en constitue un exemple au niveau ontarien (Ministère des Affaires Municipales et du Logement, 2013). Concernant les impacts de la ceinture verte ontarienne au niveau de la valeur des terres agricoles, une étude datant de 2010 démontre que la pression du développement urbain a été freinée par cette mesure, la zone se situant à moins de 5 kilomètres de la région du grand Toronto obtenant une dévaluation de la valeur foncière des propriétés agricoles (Deaton et Vyn, 2010). Caldwell et al. (2005) font également allusion à deux autres initiatives canadiennes, établies depuis plusieurs décennies, qui représenteraient un changement radical pour la province, soit la *Loi sur la protection du territoire agricole* du Québec (1978) et l'*Agricultural Land Commission Act* de la Colombie-Britannique (1973).

3.4.2.3. La Colombie-Britannique

L'adoption de la *Land Commission Act* en 1973 en Colombie-Britannique vient de pair avec la constatation que la province perdait environ 6 000 hectares de terres agricoles annuellement en raison du développement urbain. Moins de 3 % des terres de la Colombie-Britannique sont considérées raisonnablement propices à l'agriculture et une proportion considérable de ces terres se situe à proximité des zones urbaines de Victoria, Vancouver et Kelowna (Stobbe et al., 2009). Face à la pression croissante du développement, la *Land Commission Act* instaura l'*Agricultural Land Reserve (ALR)* et forma l'*Agricultural Land Commission (ALC)* pour l'administrer.

Semblablement à la Commission sur la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), le rôle de l'*Agricultural Land Commission (ALC)* consiste à statuer sur les demandes d'exclusion, de subdivision et d'utilisation des terres à des fins non-agricoles. La Commission est constituée d'un président et de 18 commissaires divisés à travers six régions. Chaque panel de trois commissaires est responsable d'examiner les demandes d'inclusion ou d'exclusion de parcelles de l'ALR de leur région. La Commission travaille avec les municipalités qui, contrairement à l'Ontario, doivent s'assurer que leurs statuts soient conformes à la *Land Commission Act* puisqu'elle consiste en une législation provinciale, en défaut de quoi ils sont sans effet. Toute demande à la Commission doit d'ailleurs être approuvée par la municipalité dans laquelle la propriété se situe.

Originellement, l'ALR englobait plus de 4,7 million hectares, soit environ 5 % de la superficie de la province ou 50 % de ses terres non-montagneuses (Seabrooke et al., 2004, dans Katz 2009). S'il est vrai que la superficie des terres protégées est restée plutôt inchangée jusqu'aujourd'hui (ALR, s.d.) et que le taux de conversion des terres a chuté de 6 000 à 600 hectares par année suite à l'implantation de l'ALR (Smith, 2007), Stobbe et al. (2009) soutiennent que ces chiffres démentent l'état véritable de la protection des terres agricoles en Colombie Britannique : au fil du temps, ce sont les terres fertiles du sud qui ont été exclues en tant que terres protégées par l'ALR tandis que la plupart des ajouts proviennent de terres en région plus aride du nord-est, fait corroboré par l'audit de l'ALC du Bureau du vérificateur général de la Colombie-Britannique (2010).

Contrairement aux programmes d'achat de droits à bâtir aux États-Unis, les propriétaires agricoles ne connurent aucune compensation directe pour la perte de la valeur de leurs terres qu'a engendrée l'implantation de l'ALR. Gary Runka, ancien président de l'ALC, explique comment la perception de l'ARL diffère entre le grand public canadien et les producteurs de la Colombie-Britannique qui se sont vu enlever leur droit de vendre leurs terres agricoles au profit du développement urbain :

While within some circles in British Columbia (BC) and certainly outside BC, the government was praised for their bold action to save threatened farmland, some segments of the BC public were outraged at the imposition of the farmland freeze. Many farmers, although finding it increasingly difficult to farm in the wave of development pressure on their land, were furious at what they saw as the removal of their right to make profits from the sale of prime land for development purposes. [...] Some of the largest gatherings that have ever taken place on the lawns of the BC Legislature occurred in protest of the farmland freeze and the establishment of the ALR. (Runka, 2006, dans Katz, 2009)

Certains allègements fiscaux furent toutefois introduits pour mitiger cette perte (Katz, 2009). L'*Assessment Act* de 1974 rend les agriculteurs éligibles pour une réduction de taxes sur les carburants et les taxes de vente, ainsi qu'une exemption partielle de 50 % sur les taxes scolaires (AAFRD, 2002). Toutefois, il semblerait que l'ampleur de ces atténuations ne compenserait pas les contraintes économiques qu'affrontent les producteurs dont les terres se situent en zone agricole : une étude datant de 1996 a montré que les parcelles situées à l'extérieur de l'ALR pouvaient facilement être vendues de 5 à 10 fois le prix par acre que des parcelles comparables situées à l'intérieur de la réserve (Scott et al., 1996).

Dans le même ordre d'idées, un des impacts principaux de l'implantation de l'ALR fut la création d'un phénomène important de rareté des terres, engendrant une province dont le marché immobilier est un des moins accessibles au monde (Katz, 2009). Entre 2001 et 2006, le prix médian des maisons a connu un essor de 75 % en Colombie-Britannique, en contraste à une augmentation moyenne de 49 % pour l'ensemble du Canada. Selon une étude du cabinet de consultants Démographia, le marché de l'immobilier de Vancouver était le deuxième moins abordable sur la planète en 2014, et trois autres villes de la Colombie-Britannique sont également classifiées comme étant des marchés « très inabordables », soit Victoria, Kelowna et Abbotsford.

Ce phénomène de pénurie artificielle de terres s'explique en partie par le processus de désignation des terres de l'ALR lors de sa création, qui s'appuya en partie sur le système de classification du potentiel agricole des terres de l'Inventaire des terres du Canada (ITC) d'Agriculture et Agroalimentaire Canada. Pour certains, le fait que les terres de la réserve furent principalement identifiées selon des paramètres biophysiques aurait favorisé la protection à long terme de l'agriculture (Smith, 2007). D'autres soutiennent que le système de désignation promeut une vision statique de l'agriculture, puisque ce dernier ne prend pas en compte des facteurs socioéconomiques tels le coût des intrants et de la transportation ainsi que la fluctuation de l'offre et de la demande (Katz, 2009).

À ces constats s'ajoutent les conclusions du Bureau du vérificateur général de la Colombie-Britannique décriant l'inefficacité de l'ALC suite à l'audit de l'organisation en 2010. Précisons que l'ALC fut déjà sujet à un audit de sa performance en 1994 ; seize ans après, force est de constater que des défis importants restent encore à être relevés avant que la commission réponde à son mandat. Selon les observations du Bureau de 2010 :

- L'ALC a une capacité limitée de préserver les terres agricoles et d'encourager l'agriculture en Colombie-Britannique ;
- L'ALC ne protège pas adéquatement l'ALR de dommages à travers ses activités d'incitation au respect et de mise en application de la loi ;
- L'ALC évalue et communique sur son efficacité de manière inadéquate.

D'ailleurs, quoique la Commission fournisse des orientations claires aux gouvernements locaux, le rapport révèle que l'ALC n'interagit pas avec eux autant que par le passé et que la planification à long terme avec les gouvernements locaux n'a pas lieu dans la mesure du nécessaire (Auditor General of British Columbia, 2010).

Il appert conséquemment qu'une certaine dichotomie subsiste entre la mission de l'ALC et les impacts réels du régime, soit une perte continue de terres agricoles en zone urbaine et péri-urbaine et un déclin des terres agricoles de première qualité. S'il est possible qu'une meilleure administration de l'ALC améliore son efficacité, reste que cette structure centralisée permet la révocation des droits de la propriété qui prive les propriétaires agricoles des moyens de générer de la richesse par leurs investissements fonciers et crée un phénomène artificiel de rareté des terres en dehors de la réserve qui constitue un obstacle significatif à l'accès à la propriété au grand public (Katz, 2009).

Dans ce contexte, Katz (2009) propose que le dossier de préservation de terres agricoles soit relégué au secteur privé, plus précisément, par le biais de fiducies foncières agricoles. Outil plus flexible que la réglementation, les efforts de conservation privés sont aussi plus équitables, dans le sens où elles sont de nature consensuelle. Contrairement à un régime centralisé où le gouvernement impose un coût à tous les propriétaires fonciers, soit la perte de droits à bâtir, dans une situation contraire ce sont les propriétaires fonciers désirant protéger l'activité agricole qui subissent volontairement ces coûts.

À cet effet, The Land Conservancy of British-Columbia (TLC-BC), fondée en 1997, s'identifie comme la seule organisation de la province qui revendique un but de protection des terres pour l'activité agricole (TLC-BC, 2010). L'organisme de

bienfaisance a un mandat plus élargi qui comprend la protection d'habitats et de paysages pour les communautés naturelles de plantes et d'animaux, et la protection de zones d'intérêt scientifique, historique, culturel et touristique. Cette mission est accomplie par l'acquisition du contrôle de protection foncier par des baux à long terme, par des servitudes de conservation ou par propriété. Selon le rapport annuel de 2011, la TLC-BC aurait protégé plus de 350 sites couvrant plus de 50 500 hectares de terre, avec 50 sites sous sa propriété et sa gestion dont la valeur excède 43,7 millions de dollars (*Re TLC of British Columbia*, 2014). L'organisme tire une grande partie de ses revenus par des recettes d'adhésion des membres; en 2011, la TLC-BC comprenait plus de 8 700 membres payants et était opérée par un personnel rémunéré et un réseau de plus de 700 bénévoles (TLC-BC, 2011). Au sujet de la gouvernance, la TLC-BC est régie par un conseil d'administration élu et composé de membres bénévoles.

3.4.2.4. Le Québec

Cinq ans après l'adoption de la législation en Colombie-Britannique, le Québec, motivé par quatre enjeux justifiant une intervention législative, à savoir la diminution du nombre de fermes résultant de l'abandon de cultures, l'urbanisation, la spéculation foncière et la vente de terres agricoles à des non-résidents (Giroux, 1992), implanta *La Loi sur la protection du territoire agricole québécois* (LPTAQ). Sur un territoire de plus de 63 500 kilomètres carrés au sud du 50^e parallèle, l'utilisation du sol à des fins autres que l'agriculture, le morcellement des terres, l'enlèvement de sol arable et la coupe d'érables dans une érablière furent prohibés (CPTAQ, 2014). Contrairement à la structure ontarienne, la protection des terres agricoles est un dossier séparé de l'aménagement du territoire en général. Une commission provinciale spéciale considérée très interventionniste (Alterman, 1997) a ainsi été créée pour « garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles » : la Commission sur la protection des terres agricoles du Québec (CPTAQ). La CPTAQ détient le pouvoir décisionnel quant aux demandes d'autorisation qui lui sont soumises en vertu de la loi relativement à l'utilisation d'un lot à des fins autres qu'agricoles, au lotissement et à l'aliénation d'un lot de même qu'à l'inclusion ou à l'exclusion d'un lot de la zone agricole. Le morcellement des fermes, considéré comme un indicateur précurseur de la conversion des terres agricoles (Alterman, 1997), est également contrôlé au niveau provincial.

Une autre composante de la structure québécoise qui s'inscrit dans le sillage de l'adoption de la LPTAA est la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), qui a engendré le système des Municipalités régionales de comté (MRC) (Caron, 2009). Ce palier supralocal a la responsabilité de développer et d'implanter des schémas d'aménagement et de développement (SAD), lignes directrices en matière d'aménagement du territoire auquel les municipalités-constituantes doivent se conformer, ce qui confère au palier local québécois, comparativement à l'Ontario, moins de flexibilité en matière d'aménagement du territoire. Les municipalités locales doivent également avoir l'appui de la MRC si elles désirent déposer une demande d'exclusion d'un lot de la zone agricole permanente à la CPTAQ.

La LPTAQ, qui a été révisée en 1996 pour devenir la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), est sujet de critiques autant positives que négatives. Sabinot (2011, p. 26) rapporte qu'elle avantage les producteurs en limitant la spéculation des terres agricoles, « particulièrement à proximité des villes où la pression foncière est très forte » : l'étude de Vaillancourt and Monty, datant de 1985, a signalé que les terres en zone verte étaient de 14 à 30 % moins chères que les terres des zones blanches. Les chercheurs entreprenant des études comparatives caractérisent le système québécois comme étant draconien, mais efficace (AAFRD, 2002; Alterman, 1997).

Cependant, il semble que la définition de l'agriculture et de l'activité agricole adoptée par la Commission marque un certain manque de flexibilité, surtout en lumière du développement de l'agriculture dite émergente (CAAAQ, 2008). Par exemple, le fait que les lots soient difficilement divisibles représente une contrainte significative pour les agriculteurs désirant démarrer

une exploitation à « l'échelle humaine », tels certaines exploitations maraîchères, biologiques ou à vocation sociale et éducative (Sabinot, 2011). Pour Bryant et Granjon (2007), c'est le caractère multifonctionnel de l'agriculture qui n'est pas bien saisi par la Commission, surtout en lien avec la protection de terres agricoles en espace urbain et péri-urbain. La décision de la Cour du Québec de fermer la seule table champêtre certifiée dans la région de la Capitale-Nationale, soit celle de la ferme « Au goût d'autrefois » de Sainte-Famille (Samson, 2013), consiste en un exemple où une réflexion s'impose sur le type d'activité agricole qui peut être exercé en zone verte en région périurbaine. Il y a ainsi lieu de réfléchir à l'apport de ces activités, apportant un revenu agricole supplémentaire – et conséquemment un renforcement de l'activité agricole – de même que pour le fait que la reconnaissance de l'intérêt urbain à l'agriculture puisse contribuer à renforcer le soutien public et politique pour la protection des terres agricoles (Bryant et Granjon, 2007).

Un des critères de décision de la Commission dans le cadre de demandes visant l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture est également assujéti à des critiques, à savoir celle sur *l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole*. Afin de préserver l'intégrité de la zone agricole contre l'empiètement de toute activité non-agricole, incluant les utilisations résidentielles, la Commission doit tenir en compte ce critère d'homogénéité qui permet de considérer les répercussions possibles de l'octroi dans le long terme sur d'actuelles ou d'éventuelles activités agricoles (CPTAQ, 2007). Si le désir de protéger l'homogénéité des communautés agricoles et des opérations agricoles est justifié en zone périurbaine, elle peut toutefois freiner la revitalisation des communautés rurales en empêcher l'implantation de solutions pour la diversification économique et sociale, qui est un prérequis à la durabilité des population rurales (Giroux, 1992).

Pour assurer son avenir et demeurer un partenaire du développement des communautés rurales en difficulté, il faut que l'activité agricole abandonne ses prétentions hégémoniques et accepte la nécessité d'une responsabilité partagée dans une approche globale et intégrée de développement des espaces ruraux dévitalisés, approche qui fait une place toute aussi importante, sinon plus, aux fonctions touristique, industrielle, commerciale, récréative et domiciliaire. (Vachon, 1990, dans Giroux, 1992)

Dans un dernier temps, un des volets où il appert rester la plus grande marge d'évolution demeure celui de l'évaluation de la Commission même. En lumière des audits de l'ALC par le Bureau du vérificateur général de la Colombie-Britannique, des examens parallèles semblent absents au Québec au sujet de l'efficacité de la CPTAQ à (1) préserver les terres agricoles et à encourager l'activité agricole; (2) protéger les régions agricoles désignées par ses activités d'incitation au respect et de mise en application de la loi; (3) évaluer et communiquer convenablement sur son efficacité. Outre les rapports annuels et certains documents de réflexion, la CPTAQ ne paraît pas entamer d'analyse d'impacts de ses activités et d'évaluation de son efficience à accomplir son mandat; la dernière étude quantitative rejoignant l'efficacité de la CPTAQ datant de 30 ans (Vaillancourt et Monty, 1985), force est de constater que le recueil, l'analyse et la publication de données semblables seraient pertinents afin d'apprécier le rôle de la CPTAQ en matière de protection de terres agricoles et d'entrevoir des possibilités d'évolution de ses fonctions dans un contexte de changement des besoins associés à la protection du territoire agricole au Québec.

3.5. Synthèse et discussion : le potentiel d'outils alternatifs au Québec

Un paysage agricole en évolution :

Tel que présenté en introduction, le secteur agricole québécois fait face dans le contexte actuel à des écueils importants, motivant de nombreux acteurs publics et privés à innover et à encourager le développement de modèles alternatifs d'agriculture qui sont ancrés dans un système agricole procurant de nouvelles perspectives aux communautés agricoles, et ce

dans une optique plus structurante à l'occupation dynamique du territoire. À titre d'exemple, les marchés publics sont ancrés dans leur région afin de permettre à une localité de dynamiser son milieu, augmenter l'achalandage commercial et créer des lieux de sociabilité qui permettent la rencontre et l'échange. Plus généralement, le dépôt d'au-delà de 900 mémoires lors des consultations de la Commission pour l'avenir de l'agriculture et l'agroalimentaire (CAAAQ, 2008) tenue au milieu des années 2000 reflète le dynamisme et la volonté de la société québécoise à cet égard.

Se situant dans une trajectoire de continuité du soutien de l'agriculture par l'État, le MAPAQ mise depuis quelques années à soutenir cette mouvance via, entre autres, ses appuis aux circuits courts (Programme de diversification des circuits courts, *Les Aliments du Québec dans mon panier !*, Programme Proximité) ainsi qu'une meilleure intégration de l'agriculture régionale avec une occupation dynamique du territoire, notamment via les Plans de développement de la zone agricole (PDZA). Il y a ainsi une reconnaissance accrue depuis la fin des années 1990 qu'hormis la production, les fonctions de l'agriculture sont multifonctionnelles et incluent des dimensions économique, environnementale, culturelle et sociale (Doucet, 2010 ; Renaud et Royer, 2012).

Utilité d'un système centralisé :

Bien que la fiducie foncière agricole est davantage utilisée aux États-Unis et dans le reste du Canada comme moyen de freiner la perte des terres agricoles, les priorités diffèrent à cet égard au Québec par l'implantation d'un système centralisé de protection de terres agricoles considéré comme l'un des plus interventionnistes et rigoureux de l'Amérique du Nord (Alterman, 1997; AARF, 2002). S'il appert que, dans sa globalité, la LPTAA ait réussi avec succès à freiner la perte des terres agricoles aux pressions du développement urbain et de la villégiature, cette mesure réglementaire comporte certaines limites relevant de sa nature légale qui lui confère une inflexibilité en ce qui a trait à sa capacité de s'adapter autant à une définition évolutive de l'activité agricole qu'à des réalités locales. Si la mission de la CPTAQ consiste à « garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles », Giroux (1992) et Vachon (1990) soulignent que, dans certains cas, la protection du foncier agricole se fait aux dépens du développement des communautés rurales.

La LPTAA pourrait conséquemment être utilisée en complémentarité avec des outils plus souples afin de prendre en considération les caractéristiques locales et les modèles émergents agricoles (Bryant et Granjon, 2007), surtout dans l'optique où l'utilisation plurielle des mesures de protection augmente le succès des efforts de préservation des terres agricoles (Daniels, 2007; Alterman, 1997). En ce sens, la création d'une Société d'aménagement et de développement agricole du Québec (SADAQ), structure régionale d'acquisition et d'opération sur le foncier agricole pouvant « refléter les spécificités territoriales et sectorielles des régions du Québec » (L'Italien, 2012), représente une avenue d'intérêt. Ce dispositif d'intervention serait inspiré des Sociétés françaises d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), institutions françaises dont le mode de fonctionnement est abordé en détail dans un rapport de recherche de l'IRÉC (L'Italien, 2012). Notons ainsi que la solution envisagée, soit la création d'une société paragouvernementale (Laprade, 2012), s'insère encore dans un contexte d'approche dite centralisée où l'intérêt collectif est assuré par le rôle de l'État et d'organismes parapublics. En outre, la prise en considération de mesures de préservation des vocations agricoles particulières via des mécanismes d'intendance privée reflète une avenue qui pourrait se situer en complémentarité avec les approches publiques et parapublics actuelles ou envisageables.

Place à des outils alternatifs de protection de terres agricoles :

La section suivante présente donc en détail un outil alternatif de protection de terres agricoles au Québec, soit les fiducies foncières agricoles (FFA). Le potentiel des FFA en sol québécois paraît difficile à évaluer, l'unique modèle québécois étant symbolisé par la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel. Pourtant, à travers la province, des demandes portées à

Protec-Terre pour l'appui à l'implantation de projets de fiducie foncières à vocation agricole, en conjonction avec l'émergence d'activités de réflexion et de rapports de recherche mentionnant les FFA comme outils d'intérêt pour relever des enjeux agricoles, témoignent d'un intérêt grandissant envers ce modèle. Tel que présenté en introduction, la FFA apporterait une réponse face aux préoccupations liées au déclin de la ferme familiale et aux enjeux liés à la spéculation foncière causant l'inaccessibilité foncière pour la relève des agriculteurs (Hamilton, 2005; L'Italien, 2012). Elle pourrait aussi favoriser la bonne intendance en gardant un certain droit de regard sur les finances du producteur et sur l'entretien qu'il fait de ses moyens de production (terre, bâtiments et équipements), et permettre une préservation de la vocation particulière d'une entreprise agricole. Débutant par un regard plus approfondi des *Farmland Trusts*, organismes à but non lucratif répandus à travers les États-Unis et le reste du Canada, le chapitre se poursuit par une présentation des particularités de la fiducie foncière québécoise à vocation agricole, distincte des *Farmland Trusts* par son intégration au Code civil québécois.

4. LES FFA ICI ET AILLEURS

4.1. Préambule

Les modes de protection des terres agricoles ayant été mis en évidence dans le chapitre précédent, cette section présente un retour sur un type de protection territoriale propre au contexte québécois qui représente une alternative aux voies de planification et de réglementation habituelles.

Les fiducies foncières agricoles en tant que projet incarné au sein d'une ou plusieurs régions se veulent un pas de rapprochement entre les acteurs du milieu agricole, les acteurs du développement des communautés ainsi que les défenseurs de l'environnement et de la préservation du patrimoine agricole. En travaillant à rapprocher ces communautés, ce type d'organisation tient un rôle important d'éducation et de sensibilisation du public face aux enjeux et défis liés à la perte et la conversion des terres agricoles. Ce rapprochement s'incarne ainsi dans une mouvance prenant ses racines au sein d'une tradition nord-américaine affichant la volonté d'avoir une préservation décentralisée du patrimoine foncier, celle de l'intendance (*stewardship*). Dans cette optique, les fiducies foncières agricoles contribuent non seulement à questionner les problématiques liées à la spéculation foncière, mais également à se questionner sur notre rapport même à la propriété, qu'elle soit privée, publique ou communautaire (L'Italien, 2012).

Afin d'alléger le texte pour les sections suivantes, les modes juridiques d'OBNL et de coopérative seront désignés sous l'appellation de Farmland Trust (FLT) afin de faire référence à l'ensemble des pratiques retrouvées de manière prédominante dans le reste de l'Amérique du Nord, tandis que le modèle fiduciaire spécifiquement lié au Code civil québécois sera mentionné à titre de fiducie juridique, incluant la fiducie d'utilité sociale (FUS) à vocation agricole. Le terme FFA englobe conséquemment les deux appellations.

4.2. Introduction aux *Farmland Trusts*

Afin de saisir les distinctions entre le seul exemple québécois de fiducie foncière agricole (la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel) et les fiducies en Amérique du Nord, cette section aborde l'origine du mouvement des *Land Trust* ainsi que les caractéristiques, l'ampleur et les particularités propres au *Farmland Trusts*. Une explication plus détaillée du contexte québécois des fiducies est par la suite présentée afin de mieux cerner quel est le potentiel de cet outil en fonction des différentes modalités de propriétés et modes de tenures possibles pour le Québec.

4.2.1. LE MOUVEMENT DES FIDUCIES FONCIÈRES : VERS LES *FARMLAND TRUSTS*

De manière générale, une fiducie foncière (*Land Trust*) est une **organisation ayant pour objectif la protection des milieux naturels et des ressources provenant d'une terre à intendance privée**. Une fiducie foncière utilise deux moyens principaux pour accomplir sa mission de préservation d'une terre :

- 1) En contractant certains engagements de conservation (via une servitude) auprès de propriétaires terriens;
- 2) En effectuant l'acquisition d'une propriété dans l'optique d'en protéger elle-même ses caractéristiques.

Suivant cette voie, l'entente de conservation se caractérise par la mise en place de certaines ententes légales visant à protéger une terre à perpétuité. L'acquisition d'une terre par une fiducie peut se faire par donation, par achat direct ou encore

par achat à un prix inférieur (Lévesque et al., 2003; Hamilton, 2005). L'achat d'une terre ou une entente légale avec un propriétaire terrien permet ainsi de préserver divers éléments reliés à la terre de manière permanente, par exemple des caractéristiques valorisées du point de vue écologique, récréatif, panoramique, historique ou agricole (TLC-BC, 2010).

4.2.2. HISTORIQUE

La première fiducie foncière en Amérique du Nord apparaît en 1891 aux États-Unis, sous le nom de *Trustee of Public Reservations* (Lévesque et al., 2003). L'origine de ce type d'institution apparaît donc dans une optique de protection des espaces naturels, étant lié à une éthique préservationniste de la terre fortement ancrée dans le mouvement environnemental américain (Primack, 2010). Bien que les réserves publiques de conservation représentaient une approche prépondérante au 19^e siècle, la nécessité de faire évoluer la préservation des terres auprès des propriétaires privés s'est faite de plus en plus sentir dans un contexte où la possession des terres, tant au niveau agricole qu'au niveau des besoins liés à la conservation naturelle des habitats, réside de façon principale dans le domaine de l'intendance privée (Merenlender et al., 2004). Ainsi, le mouvement des fiducies foncières trouvera un écho favorable en Amérique du Nord dans un contexte où la propriété privée représente une valeur importante pour la population, notamment pour les agriculteurs.

Le mouvement des fiducies foncières repose également sur une caractéristique tout aussi fondamentale aux États-Unis que celle reposant sur la propriété privée, soit une « *ethic of stewardship, in which land is treated as a common heritage* » (National Community Land Trust Network, 2011, p.4). Cette éthique de l'intendance (*stewardship*) se caractérise par une volonté de la part des personnes impliquées avec une terre de gérer les ressources naturelles de manière responsable et d'en prendre soin selon certains principes allant au-delà de leurs intérêts individuels (Block, 2013). Il s'agit d'une mouvance pour une occupation différente des terres et leur retrait de la spéculation foncière ; elle prend racine au sein des diverses communautés intentionnelles qui se multiplient aux États-Unis depuis plus de cent cinquante ans, prenant dans les années 1930 le terme de fiducie foncières sous Ralph Borsodi, et plus tard dans les années 1960 celui de fiducies foncières communautaires (*Community Land Trusts*) avec Bob Swann (National Community Land Trust Network, 2011).

Outre l'aspect à but non lucratif d'une telle organisation, la fiducie foncière observée dans l'ensemble de l'Amérique du Nord possède ainsi des caractéristiques communes en ce qui a trait à son caractère démocratique, par un *membership* ouvert à tous avec droit de vote ainsi qu'un équilibre dans la répartition des acteurs qui vont y siéger et leurs divers intérêts, de même qu'au niveau de la volonté de restreindre les usages qu'il est possible d'effectuer sur une terre. Il s'agit ainsi d'impliquer la communauté depuis les débuts du processus et de constituer avec l'appui de cette dernière une fiducie foncière en tant qu'OBNL.

Hamilton (2005), en citant Lawless (1994), retient pour sa part trois catégorisations majeures qui décrivent et différencient les fiducies foncières entre elles:

- 1) La fiducie de conservation, qui se caractérise par l'obligation d'un usage spécifique de la propriété concernée, habituellement reliée à une interdiction de tout type de développement sur la parcelle en question;
- 2) La fiducie d'intendance (*stewardship*), dans laquelle il y a mise en place de « principes de gestion » de la terre et où certaines obligations y sont rattachées, par exemple la production agricole suivant la méthode de production biologique;
- 3) La fiducie économique, structurée pour atteindre certains objectifs économiques et sociaux, par exemple préserver la ferme familiale ou favoriser le développement local.

4.2.3. MISSION DES FLT AUX ÉTATS-UNIS ET DANS LE RESTE DU CANADA

C'est ainsi que les FLT tirent leur origine du mouvement des fiducies foncières. Pour ce type particulier de fiducie cependant, un élément important se rajoute quant à la volonté d'amélioration du fonds de terre, impliquant un travail sur celle-ci qui n'est pas retrouvé dans les fiducies de conservation (Hamilton, 2003).

Si les fiducies foncières voient leur nombre progresser de manière importante à partir du milieu des années 1960 aux États-Unis (85 % des *Land Trust* existantes font leur apparition après cette date), c'est à partir des années 1980 qu'un nombre plus important d'entre elles s'impliquent davantage pour la protection des terres agricoles (Colyer, 1998). Étant donné la mission de préservation des fermes tant au niveau de la culture que de l'élevage, la place d'une FLT au sein d'une communauté peut être significative afin de faire évoluer les mentalités et renforcer la mobilisation face aux enjeux portés. Les FLT peuvent ainsi effectuer des activités de sensibilisation et d'éducation du public face aux enjeux agricoles et de la préservation des terres, offrir des services d'accompagnement pour les producteurs, effectuer des activités de recherche pour mieux faire évoluer la connaissance sur ces enjeux ainsi que d'élargir les alliances entre les fiducies locales et les acteurs régionaux et nationaux qui s'intéressent à la question (TLC-BC, 2010). Ces diverses activités ne sont pas portées uniformément par toutes les FLT existantes : certaines mettent l'emphase sur la sensibilisation d'une communauté particulière alors que d'autres vont mettre l'emphase sur la sensibilisation plus large du public. Comme le souligne Hamilton (2005), il s'agit de placer l'opinion publique en face de certains choix de manière à tenir une réflexion alternative sur la perspective des droits de propriété en milieu agricole.

4.2.4. QUELQUES FORCES ET DÉFIS DES FLT

4.2.4.1. Une protection à perpétuité?

En termes d'avantages liés aux FLT qui vont au-delà des mécanismes habituels de protection des terres agricoles, l'aspect de préservation de la vocation particulière des terres est un avantage important mis de l'avant par ses partisans. Les changements d'humeur politique et les pressions des élites et lobbies locaux pour déplacer les priorités déjà établies en termes de protection territoriale sont ainsi évités. Par ailleurs, les enjeux des FFA peuvent être concentrés sur des situations et préoccupations locales, ancrées de manière plus concrète dans la réalité des personnes qui prennent part à la mobilisation d'une communauté et l'éducation du public face à ces enjeux (TLC-BC, 2010).

Soulignons toutefois que la protection de terres agricoles par des organismes à but non lucratif n'est pas sans risque. Si certains affirment que les FLT représentent des mécanismes de protection de terres agricoles à perpétuité, le cas du Land Conservancy of British-Columbia (TLC-BC) soulève des questions au sujet du degré de protection accordé aux biens détenus par des fiducies et identifie une saine gestion financière de la part des organismes fiduciaires comme un facteur critique pour la protection à long terme de terres. En effet, suite à un « effondrement financier », la TLC-BC vise à vendre certaines terres en sa possession dans le cadre de sa restructuration afin de continuer sur une base financière plus solide (Mulgrew, 2013 ; Wilson, 2014). Les problèmes d'ordre pécuniaire de la TLC-BC seraient venus à la lumière en 2009, lorsque d'anciens membres du conseil ont affirmé que la charité aurait contracté des prêts supplémentaires sur des biens hypothéqués pour couvrir les coûts d'exploitation et pour financer l'achat de nouvelles terres. Début 2012, il a été révélé que le groupe avait été incapable de payer les impôts fonciers sur au moins une propriété dans la région de Victoria, et quelques mois plus tard l'Agence du revenu du Canada aurait saisi les comptes bancaires de la TLC-BC en raison de taxes impayées (CBC News, 2012). Sous la protection des créanciers depuis l'automne 2013, la TLC-BC aurait demandé ensuite l'approbation de la Cour suprême de la Colombie-Britannique pour vendre la Binning House dont la valeur patrimoniale est reconnue à l'échelle

nationale – approbation nécessaire car un organisme de bienfaisance voulant vendre des propriétés est un sujet controversé au niveau des lois provinciales régissant les organismes caritatifs (Wilson, 2014). Lors du refus de cette demande, l'honorable juge Fitzpatrick a déclaré: « *To put it bluntly, TLC does not have the financial resources to maintain and administer the various property interests that it has secured* » (Re TLC of British Columbia, 2014). En 2014, la Cour suprême a approuvé la vente du Keating Farm Estate Sale, une ferme active à valeur historique, puis de la South Okanagan Rehabilitation Centre for Owls (SORCO) (TLC-BC, 2014a; 2014b). Néanmoins, ces ventes, totalisant 800 000 \$, ne sont pas proportionnelles aux dettes de l'organisme, estimées à 7 millions de dollars en octobre 2013 (Re TLC of British Columbia, 2014).

4.2.4.2. Un essoufflement possible

Si la plupart des FLT fonctionnent en mode de servitudes de conservation, il est intéressant de noter en quoi le fait d'acheter une terre offre une protection plus forte de celle-ci étant donné qu'il devient très difficile d'en changer l'usage (Colyer, 1998; Protec-Terre, 2013). Bien que cet avantage soit un argument majeur en faveur de la possession, l'achat de droits de développement (aux États-Unis) ainsi que l'achat de terres agricoles par une FLT demeure toutefois une opération très coûteuse qui peut essouffler un mouvement. Le temps d'installation d'une fiducie, tant au niveau de l'expertise à développer qu'au niveau des contacts à créer, de la confiance à gagner auprès des agriculteurs ainsi que pour amasser des fonds pour l'achat d'une terre, sont des facteurs très exigeants. Il faut s'attendre à rencontrer du découragement parmi les agriculteurs, certains pouvant trouver le processus trop long pour juger pertinent de le poursuivre, assumer la responsabilité à long terme des ententes établies ainsi que devoir réagir rapidement lorsque vient le temps d'effectuer des ententes de conservation ou des achats, étant donné les fenêtres de temps habituellement courtes (TLC-BC, 2010).

C'est ainsi que les acteurs qui œuvrent au sein des FLT proposent aux personnes impliquées dans cette mouvance de tirer profit des leçons acquises par les diverses expériences déjà en cours, tels l'importance de développer une masse critique de capacités techniques, de trouver comment préserver la nature locale des fiducies mises en place ainsi que savoir tirer profit de l'aide publique. Une mission bien cernée et des objectifs clairement définis sont également des facteurs-clé de succès de la FLT, étant donné qu'il ne sera habituellement pas possible de réaliser toute les idées mises de l'avant par un groupe. Par après, le rapprochement de la FLT à la communauté agricole et la participation des agriculteurs dans l'élaboration du projet de fiducie représentent des volets à considérer, de même que la capacité à établir de bons plans d'intendance pour les individus et les organisations qui œuvrent à la préservation des ententes convenues entre les parties. Cette étape est cruciale afin de passer au-delà du scepticisme ambiant que peuvent avoir les agriculteurs face à un projet qui semble se superposer à un ensemble d'institutions aux exigences parfois déjà lourdes pour eux (Glynwood Center, 2008).

4.2.5. LES OUTILS UTILISÉS PAR LES FLT

Afin de mieux cerner les activités possibles pouvant s'insérer dans leurs mandats, quelques exemples de FLT sont présentés ici en fonction des deux principaux modes de tenure utilisés par ces dernières : l'élaboration d'une entente de conservation ou l'acquisition d'une terre agricole. Une description plus détaillée des différents modes de tenures et de modalités de propriété sera présentée dans la section portant sur les FFA en contexte québécois.

4.2.5.1. Les ententes de conservation

La servitude de conservation constitue l'outil le plus utilisé par les organismes de conservation ayant comme mission la protection de terres agricoles (L'Italien, 2012). Ce type d'outil repose sur une entente entre la fiducie et le propriétaire terrien afin que ce dernier se départisse de certains droits de propriété, ce qui le restreint pour tout type de développement qui va à l'encontre de la préservation de la fonction agricole de la terre. Dans ce type d'entente, les servitudes de conservation sont

soit données ou vendues par un propriétaire terrien à la FLT. Les activités agricoles se poursuivent et la terre ou une partie de celle-ci ne peuvent faire l'objet d'autre type de développement, la servitude étant perpétuelle et la vocation agricole étant protégée par l'organisme fiduciaire. Ainsi :

La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. (C.c.Q., art. 1177)

Deux types de scénarios sont envisageables pour ce type d'entente (figure 4-1):

- 1) Entente entre un propriétaire-agriculteur exploitant et une FLT via une servitude de conservation. Il s'agit du modèle habituel;
- 2) Entente d'accès à la terre entre un propriétaire terrien (individu, entreprise, municipalité, etc.) et un futur agriculteur, avec une entente de conservation établie entre le propriétaire terrien et la FLT. Cette option est une variante du premier type d'entente mettant en jeu trois acteurs, permettant à un propriétaire non-exploitant de préserver à long terme l'usage agricole et de conserver certaines caractéristiques écologiques.

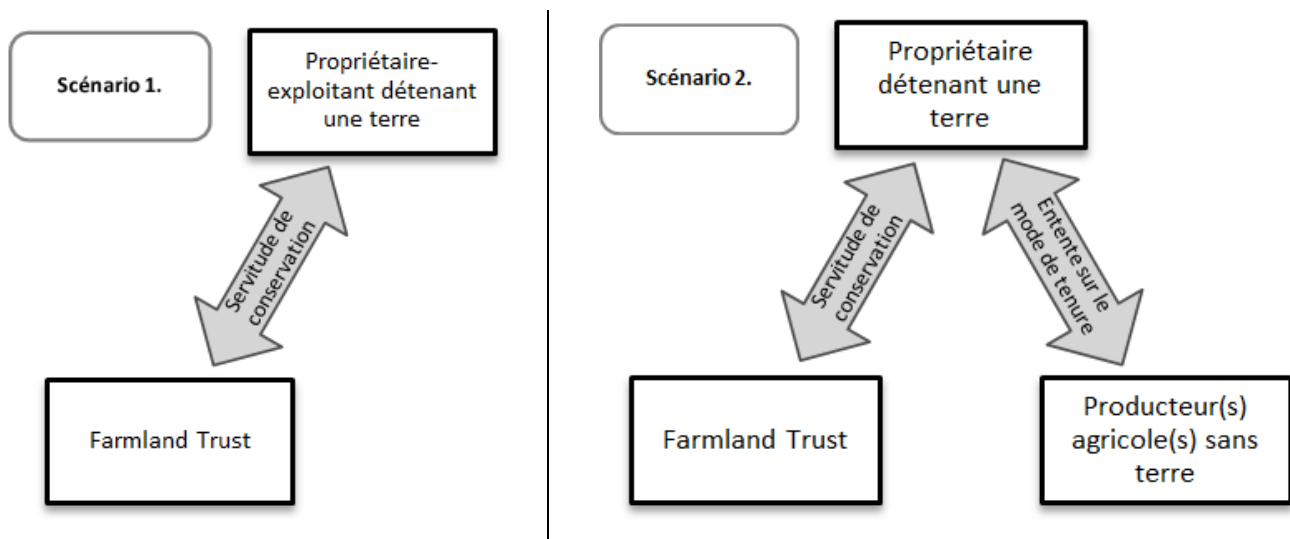


Figure 4-1. Scénarios envisageables pour les ententes de conservation

Une des particularités de fonctionnement des servitudes en contexte québécois réside dans le fait que la fiducie doit posséder une terre qui est située dans le même territoire que la terre convoitée. C'est ainsi que le propriétaire qui se départit de certains droits sur sa terre verra celle-ci désignée comme étant le « fonds servant ». Il devra respecter les conditions liées à l'organisation qui possède une terre adjacente (soit la fiducie), celle-ci étant désignée comme étant le « fonds dominant » (Girard, 2012). Cette méthode est cependant beaucoup plus économique que l'achat massif de terres par une FLT. Dans le contexte québécois, les servitudes ne peuvent s'exercer que de manière passive, ce qui implique que le propriétaire du fonds servant n'aura pas d'obligation pour faire quelque chose, mais plutôt l'obligation « de ne pas faire » ou « de laisser faire » (Girard, 2012, p.7). L'exemple des FLT dans le reste de l'Amérique du Nord démontre cependant qu'il peut également exister des servitudes positives, où le tenant d'une servitude possède le droit d'entrer sur la terre pour des raisons particulières, via un droit d'usage ou d'usufruit (Hamilton, 2005) :

Covenants in British Columbia can contain negative (restrictive) or positive (affirmative) language. It is far more common for covenants to put restrictions on the land because it is much easier to monitor compliance for what one is not permitted to do than for what one is required to do. (TLC-BC, 2010, p.17)

Il est à noter qu'une municipalité désirant établir une servitude à partir d'une terre appartenant au domaine public devra préalablement faire adopter une résolution par son Conseil afin que celle-ci soit transférée dans son « domaine privé » (Girard, 2012; 2014).

Le tableau 4-1 présente des FLT fonctionnant majoritairement, sinon exclusivement, avec des ententes de servitudes. Il appert que les servitudes de conservation permettent l'établissement d'une grande possibilité d'objectifs, tant au niveau des types de cultures ou d'élevage voulant être préservés qu'au niveau des activités complémentaires pouvant être effectuées par les fiducies.

Tableau 4-1. Exemples de FLT opérant en mode servitude de conservation

Nom de la ferme et lieu	Description sommaire
HelioTrust (Nouvelle-Écosse)	Le premier mandat de ce bras du Centre d'action écologique, OBNL dont la mission élargie comprend des volets de conservation écologique et de développement durable, est de conserver le blé de patrimoine. HelioTrust protège également les fermes de la Nouvelle-Écosse via des servitudes de conservation, tout en promouvant l'alimentation locale ainsi qu'en effectuant de la recherche pour augmenter l'efficacité écologique sur les fermes (TLC-BC, 2010; HelioTrust, s.d.).
Ontario Farmland Trust (Ontario)	OBNL qui tient des ententes de servitudes de conservation, de même qu'une campagne d'éducation et de sensibilisation pour maintenir l'agriculture et les terres agricoles. Cette campagne vise les municipalités, planificateurs, propriétaires terriens non agriculteurs ainsi que la communauté plus large. Elle effectue également de la recherche et diffuse de la documentation à cet effet (Ontario Farmland Trust, 2014).
The New Brunswick Community Land Trust (Nouveau-Brunswick)	OBNL ayant comme objectif de tenir des servitudes de conservation afin que les fermes et boisés soient maintenus au sein d'une production écologique durable et accessible aux futures générations de néo-brunswickois (Community Forests International, 2012).
Southern Alberta Land Trust Society, SALTS (Alberta)	OBNL ayant comme objectif de préserver les terres agricoles pour les propriétaires de ranch dans une optique de transfert intergénérationnel des exploitations (SALTS, s.d.).

4.2.5.2. Les FLT qui détiennent des terres

Certaines FLT décident de faire l'acquisition des terres. Ceci leur donne la possibilité de gérer les terres par elles-mêmes (et donc devenir entrepreneures agricoles), de louer les terres à des agriculteurs, de revendre certaines parcelles à des agriculteurs nouvellement établis¹, ou encore établir tout autre type d'entente avec des producteurs agricoles permettant certains droits d'usages restreints sur la terre appartenant à la fiducie. Cette option est plus coûteuse qu'une servitude de conservation, offrant cependant une solidité à la mission de préservation de la fonction agricole, environnementale et communautaire d'une terre étant donné que la fiducie en est la propriétaire (Colyer, 1998; Protec-Terre, 2013). Par ailleurs, les FLT qui détiennent des terres ne sont pas nécessairement propriétaires des bâtiments et des équipements agricoles, ces derniers pouvant être détenus par les exploitants agricoles.

¹ Dans ce cas spécifique, la mission originelle de protection n'est plus au-devant de la mission d'une telle fiducie qui privilégie alors la facilitation du transfert et l'accessibilité de terres agricoles.

Le tableau 4-2 présente des exemples de FLT des États-Unis et du reste du Canada qui sont propriétaires de leurs terres. À l'instar des FLT qui opèrent principalement en mode servitude de conservation, les diverses activités de ces organismes semblent dépasser le cadre de la production agricole et s'inscrivent dans une démarche de mobilisation et de sensibilisation de la communauté selon l'angle choisi par leurs missions respectives. Il est intéressant de mentionner ici que la quasi-totalité des FLT retrouvées dans cette étude fonctionnent en mode OBNL. La Tatamagouche Community Land Trust Cooperative, pour sa part, consiste en un groupe ayant choisi de créer sa fiducie en mode coopératif, exemple rare mais original d'un statut juridique qui gagne à être exploré afin de mieux cerner ses avantages et inconvénients vis à vis le modèle habituel d'OBNL.

Tableau 4-2. Exemples de FLT qui possèdent leurs propres terres

Nom de la ferme et lieu	Description sommaire
Farmland Legacies (Saskatchewan)	OBNL qui possède des terres qu'elle loue ensuite à de nouveaux agriculteurs (Farmland Legacies, 2014).
Tatamagouche Community Land Trust Cooperative (Nouvelle-Écosse)	Coopérative qui est propriétaire de la terre et qui loue à long terme des parcelles à des agriculteurs. Ces derniers peuvent être propriétaires des bâtiments. Fonctionne en mode de fiducie foncière communautaire (<i>Community Land Trust</i>) (Falcimaigne, 2012).
Redeeming Our Soil Economically, R.O.S.E (Ontario)	OBNL qui possède la terre et les bâtiments. Elle en fait location à Sunnivue Organic Farm, qui cultive la terre et entretient les bâtiments (Lévesque et al., 2003).
Glynwood Center (New York)	OBNL possédant une terre et s'occupant elle-même des activités agricoles écologiques ayant lieu sur la ferme. Le centre effectue de la recherche à propos de l'agriculture, offre des activités éducatives pour les agriculteurs et le grand public, de même que des services pour accompagner la communauté face aux enjeux agricoles (Glynwood Center, 2008).

4.2.6. AMPLEUR ET IMPACT DES FLT

Ce tour d'horizon des *Farmland Trusts* permet de saisir l'origine du mouvement des fiducies de conservation en Amérique du Nord et cerner en quoi les FLT établissent un nouveau type de rapport basé sur l'intendance pour un apport économique accru aux communautés locales. Les fiducies sont des initiatives privées fonctionnant en mode collectif, allant parfois jusqu'à la possession collective d'une terre. Cette caractéristique leur permet d'aller rejoindre des partenariats avec la communauté agricole de manière plus volontaire qu'avec des mesures réglementaires imposées par les agences gouvernementales.

Il appert cependant de se demander si les initiatives volontaires de ce type ont un impact à large échelle. De plus, une fois leur mode de fonctionnement expliqué, il devient intéressant de préciser les forces et défis propre à ce type d'organisation afin de mieux cerner les contours de futurs projets de FFA au Québec. À l'instar des mesures de protection générale du territoire agricole, la mesure du succès des FLT au Canada et aux États-Unis est difficile à établir étant donné le peu de données disponibles à cet effet. La littérature permet cependant de cerner la superficie des terres protégées au niveau des fiducies foncières en général (Chang, 2011; Hilts et al., 2007). Elle offre également des pistes de réflexion quant aux avantages et défis propres à ce type d'organisation ainsi que des leçons à tirer de l'expérience des FLT existantes (Colyer, 1998; Hamilton, 2005; TLC-BC, 2010).

Un modèle émergent de FFA : la fiducie foncière agricole communautaire

La fiducie foncière agricole communautaire (*Community Farmland Trust*) est un type de *Farmland Trust* se caractérisant par sa volonté de mettre en contact de manière plus forte la communauté et les agriculteurs qui vont s'occuper de la terre détenue par la fiducie. À l'instar des divers exemples de FFA détenant leur propre terre, il s'agit de retirer la terre du marché spéculatif et d'offrir des contrats locatifs aux agriculteurs afin de leur faciliter l'accès à la terre. Ce modèle permet également aux agriculteurs de bâtir, posséder et améliorer les bâtiments de manière à obtenir un retour sur investissement lors d'un départ éventuel. Un des éléments distinctifs est lié au principe communautaire qui traverse sa mission et qui rejoint la mouvance des *Community Land Trust* (CLT).

A Community Land Trust (CLT) is a form of common land ownership with a charter based on the principles of sustainable and ecologically-sound stewardship and use. The land in a CLT is held in trust by a democratically-governed non-profit corporation. Through an inheritable and renewable long-term lease, the trust removes land from the speculative market and facilitates multiple uses such as affordable housing, village improvement, commercial space, agriculture, recreation, and open space preservation. Individual leaseholders own the buildings and other improvements on the land created by their labor and investment, but do not own the land itself. Resale agreements on the buildings ensure that the land value of a site is not included in future sales, but rather held in perpetuity on behalf of the regional community. (Schumacher Center for a New Economics, s.d.)

La fiducie foncière agricole communautaire représente possiblement un modèle intéressant pour les MRC, villes ou villages souhaitant valoriser les terres bordant la communauté en accordant à la fiducie des avantages qui puissent se transmettre dans le temps, tout en s'assurant une intendance solide à peu de frais pour la communauté.

Afin d'avoir un portrait sur l'impact que peuvent avoir les FLT en termes de superficie de terres agricoles protégées, les États-Unis offrent un bon aperçu des accomplissements en la matière étant donné l'usage beaucoup plus étendu de ce mécanisme de protection qu'au Canada. Alors que les informations au sujet de la superficie agricole canadienne protégée par des fiducies foncières agricoles ne sont pas facilement disponibles, la *Land Trust Alliance* aux États-Unis mène des recensements quinquennaux sur le statut des fiducies foncières depuis sa fondation en 1982. Selon les réponses de 950 fiducies foncières en 2010, l'organisme estime que 47 millions d'acres sont conservés par des ententes de conservation étatiques, locales et nationales. Ces fiducies privilégient surtout la conservation des zones naturelles et des habitats fauniques (les répondants ayant classifié en quatrième rang les terres agricoles comme type de terre ou d'habitat dont la protection est à prioriser). En chiffres, l'*American Farmland Trust* s'est basée sur les résultats de ce recensement pour faire sa propre enquête sur l'état des fiducies foncières agricoles : les résultats de l'étude indiquent que, en date de décembre 2012, plus de 2,2 millions d'acres (890 000 hectares) de fermes et de ranchs américains seraient protégés par 192 fiducies foncières agricoles (Chang, 2011).

En contraste, de telles mesures de suivis ne sont pas encore implémentées au Canada et des informations sur l'étendue des terres agricoles protégées par le biais des FLT ne sont pas facilement accessibles. Des données sont disponibles quant à la superficie de terres protégées par des fiducies foncières, mais pas selon le type de zone naturelle ou d'habitat conservé. Selon une estimation datée de 2001, plus de 47 000 hectares seraient protégés par 80 fiducies canadiennes ; pour leur part, Hilts et al. (2007) estiment qu'il existe plus de 40 fiducies en Ontario et plus de 120 au Canada.

4.3. Le contexte québécois et la fiducie juridique

La fiducie foncière telle qu'entendue dans le reste de l'Amérique du Nord n'a pas la même application que l'utilisation légale de celle du Québec. Avec la réforme du Code civil en 1994, les balises entourant les caractéristiques de la fiducie ont été

raffermies de manière à bien la distinguer de son utilisation dans la législation du Common Law et d'en étendre ses possibilités. Si les fiducies, entendues selon le Code civil du Bas-Canada, étaient créées principalement par donation ou par testament, le nouveau Code civil québécois élargit sa possibilité en désignant trois catégories de fiducies (Beaulne, 1998) : la fiducie personnelle, la fiducie d'utilité privée et la fiducie d'utilité sociale (C.c.Q. art. 1266).

De manière générale, la fiducie foncière à vocation agricole peut être décrite comme étant une entité juridique titulaire de certains droits de propriété et détenant une entente, à caractère collectif, pour l'usage, le partage des bénéfices et le transfert générationnel de cette terre. Il est cependant important de mentionner que le terme « fiducie foncière », utilisé tant aux États-Unis qu'au Québec et dans le reste du Canada, n'est pas un terme à connotation légale (Fairfax et Guenzler, 2001; Girard, 2002). Certains groupes de conservation québécois ayant pour mission la protection des espaces naturels utilisent également cette expression, qui est incompatible avec la réalité juridique de la *fiducie* en droit civil québécois (Girard, 2002). Cet élément est important à comprendre afin de bien faire la distinction entre le principe fiduciaire qui caractérise le « mouvement » des fiducies foncières tel que rencontré dans l'ensemble de l'Amérique du Nord et la fiducie en tant qu'entité juridique propre au Québec.

En ce sens, si les OBNL constituent le mode principal des FFA aux États-Unis et dans le reste du Canada, avec la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel il s'agit plutôt d'une fiducie d'utilité sociale (FUS). Cette dernière doit son existence à l'obligation d'agir, à l'instar de tout type d'OBNL, selon des obligations fiduciaires, cependant que celles-ci sont plus spécifiquement balisées par le code civil (C.c.Q. art. 1260 à 1298).

4.3.1. LES ACTEURS DE LA FIDUCIE JURIDIQUE

De manière générale, la constitution d'une fiducie se déclenche lorsqu'il y a une personne, nommée le « constituant », qui désire transmettre un bien au bénéfice de certaines personnes ou d'une collectivité, soit les « bénéficiaires ». Les personnes qui acceptent de gérer la fiducie et le patrimoine affecté se nomment les « fiduciaires ». Les règles de fonctionnement pour la mise en place d'une fiducie sont relativement souples et bien balisées par le Code civil québécois et diffèrent grandement de celles qui s'appliquent pour la constitution d'une OBNL ou d'une coopérative (Girard, 2012).

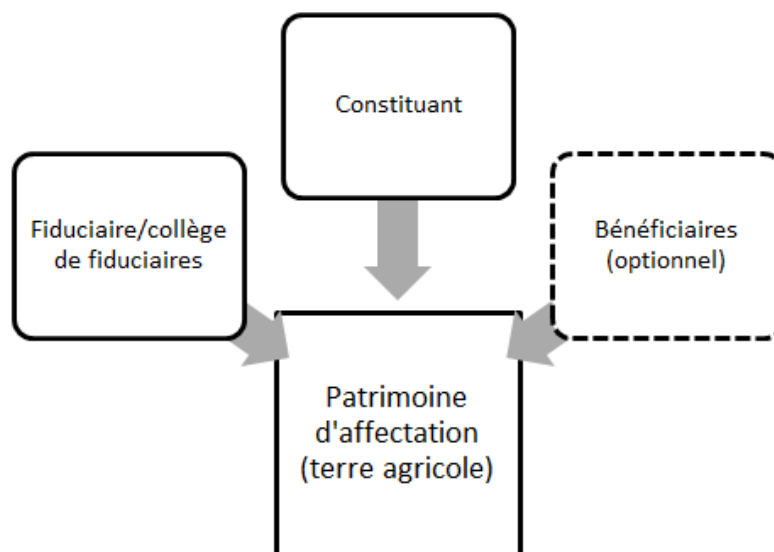


Figure 4-2. Les acteurs de la fiducie juridique

4.3.2. LE PATRIMOINE D’AFFECTATION

L'élément central à considérer dans la fiducie québécoise, en termes de propriété, est l'introduction de la notion de « patrimoine d'affectation ». Cette notion fait une entorse aux conceptions classiques de la propriété au sens où ce n'est plus une personne, physique ou morale, qui possède la terre, mais plutôt le patrimoine d'affectation qui a été constitué par l'ancien propriétaire. Ainsi, lorsqu'un propriétaire désire transférer le patrimoine lié à son bien, dans le cas qui nous intéresse, il s'agit d'un bien immeuble, plus spécifiquement une terre, il y a une mutation du droit de propriété. Contrairement au droit de propriété classique, où le bien est obligatoirement rattaché à au moins une personne, la propriété en mode fiducie rattache le bien à l'affectation qui lui a été désignée sans qu'il soit nécessaire que la fiducie soit constituée en personne morale (Girard, 2009). Ainsi :

Il suffit que la personne qui crée la fiducie décide de constituer un patrimoine pour que bascule d'un seul coup le droit de propriété classique au profit d'un patrimoine d'affectation, sans titulaire. (Beaulne, 1998, p.93)

Ce faisant, l'introduction de la notion du patrimoine d'affectation fait en sorte qu'un nouveau sujet de droit est créé au sein du Code civil québécois. L'existence de la fiducie apparaît ensuite lorsque les fiduciaires désignés acceptent cette affectation de même que la responsabilité de l'administrer (Beaulne, 1998). Le principe fiduciaire, ou obligation fiduciaire, est en effet une caractéristique essentielle de loyauté et de diligence qui doit être retrouvée chez les administrateurs d'OBNL (Industrie Canada, 2011). Étant donné la responsabilité reléguée au conseil d'administration et de la confiance (*trust*) qui doit en résulter, il est essentiel que ce principe soit porté par les mandataires d'une telle organisation afin que sa mission et ses objectifs soient réalisés² :

Les administrateurs ont l'obligation fiduciaire de prendre des mesures pour s'assurer que les fonds sont dépensés conformément aux critères des donateurs ou des bailleurs de fonds, que les obligations imposées par la loi sont remplies. (Comptables professionnels agréés du Canada, 2013, p.1)

Bref, dans le cas de la fiducie juridique québécoise, la FUS à vocation agricole a été choisie comme modèle innovateur permettant au propriétaire-constituant de léguer sa terre agricole à un patrimoine d'affectation qui contient tous les éléments propres à une mission contenue dans un OBNL.

4.3.3. LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS D’UNE FIDUCIE

L'ensemble des fiducies juridiques doivent passer par un processus similaire au niveau de la constitution d'une fiducie. Les quatre étapes suivantes représentant les éléments constitutifs d'une fiducie, habituellement réalisées simultanément par l'entremise d'un contrat notarié (Beaulne, 1998; Girard, 2014) :

- 1) Constitution d'un patrimoine;
- 2) Transmission de biens à ce patrimoine;
- 3) Détention de biens par le fiduciaire;
- 4) Affectation des biens à une fin permise par la loi.

² Vu les complications possibles quant à l'utilisation du terme *Land Trust*, certains auteurs vont même jusqu'à suggérer de cesser l'utilisation de ce dernier: "Very few of the land trusts are, however, appropriately viewed as trusts in the sense of having a trustee and a beneficiary and invoking the panoply of trust requirements and enforcement measures. (...) It is best to think of land trusts as conservation nongovernmental organizations and put aside trust principals when thinking about them for, in general, they do not apply" (Souder et Fairfax, 2000, p.95).

Dans le cas spécifique des fiducies juridiques à vocation agricole, il s'agit donc pour le propriétaire qui désire léguer sa terre agricole de constituer un patrimoine fiduciaire qui sera détenu par un ou plusieurs fiduciaires qui en acceptent la charge, établissant de ce fait la fiducie.

4.3.4. LES TYPES DE FIDUCIES JURIDIQUES QUÉBÉCOIS

Étant donné les caractéristiques particulières liées à la forme juridique des fiducies pour le Québec, le Code civil permet la mise en place de trois types de fiducie : la fiducie personnelle, la fiducie d'utilité privée et la fiducie d'utilité sociale.

Tableau 4-3. Comparatif des différents types de fiducies (Beaulne, 1998; Girard, 2012)

Fiducie personnelle	Fiducie d'utilité privée	Fiducie d'utilité sociale (FUS)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place pour avantager une personne déterminée ou déterminable. ▪ A pour but de transmettre des patrimoines de manière contrôlée. ▪ Durée limitée avec deux ordres maximaux de bénéficiaires et un bénéficiaire ultime du capital. ▪ Ne peut être établie que par un acte à titre gratuit résultant d'un testament ou d'une donation fiduciaire. ▪ Maximum de cent ans. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place pour des catégories de personnes spécifiques ou la préservation d'un bien et de sa mémoire. ▪ Peut permettre l'érection, l'entretien ou la conservation d'un bien corporel, ou permettre la réalisation d'un profit, pourvoir à une retraite ou procurer tout autre avantage à des personnes désignées. ▪ Constitution à titre gratuit ou onéreux, avec possibilité de générer des revenus. ▪ Peut être perpétuelle. ▪ Extinction pour cause d'impossibilité d'accomplissement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place pour l'ensemble de la communauté, dans un but d'intérêt général (culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique). ▪ Peut bénéficier à la collectivité, à quelques individus ou une personne en particulier, à partir de critères de sélection objectifs qui interpellent l'ensemble de la communauté. ▪ Constitution à titre gratuit ou onéreux. ▪ Peut s'adonner à des activités de financement accessoire. ▪ Peut être perpétuelle. ▪ Extinction pour cause d'impossibilité d'accomplissement.

Le tableau comparatif des particularités de chacun des types de fiducies permet de présenter les diverses avenues à considérer lors de l'étape de la constitution. Pour la transmission d'un patrimoine foncier comme une terre agricole, le type de relation que peut entretenir le propriétaire avec les personnes qui vont bénéficier directement du transfert de la terre va déterminer le choix de la fiducie. Avec une fiducie personnelle, cela reviendrait pour un agriculteur à transférer par donation son patrimoine personnel vers une personne désignée, sans nécessairement considérer la vocation à long terme de la ferme étant donné l'aspect non-perpétuelle de la fiducie.

Dans le cas de la fiducie privée, le patrimoine à transmettre pouvant être désigné à perpétuité (telle une terre agricole à vocation biologique), les bénéficiaires, désignés à l'avance, pourraient être les personnes travaillant actuellement sur la terre ou celles entretenant le patrimoine biologique sans pour autant qu'il profite à la collectivité.

De l'avis de maître Girard (2009 ; 2014), la FUS constitue un outil juridique puissant pour la conservation des milieux naturels et pour une exploitation durable des ressources forestières, fauniques et floristiques. Elle possède également trois avantages majeurs, soit sa souplesse, son caractère perpétuel ainsi que sa simplicité de mise en œuvre. La contrepartie à prendre en considération, contrairement aux FLT, est l'obligation de payer les taxes foncières de l'immeuble affecté. Il demeure

cependant possible de constituer un arrangement avec l'entreprise agricole, selon les possibilités ressortant du mode d'entente choisie, déterminant le paiement d'une partie ou l'ensemble de ces taxes par cette dernière.

La FUS est particulièrement intéressante lorsque vient le temps d'aborder un contexte de succession. Une des caractéristiques majeures tient de la possibilité d'affecter une « mission » au patrimoine à transmettre sans qu'elle ne soit obligatoirement rattachée à une personne physique, comme l'exigeait l'ancienne version du Code civil ainsi que le Common Law (Barette, 2007). Autrement dit, la FUS peut permettre à une personne de léguer son bien pour une cause sociale sans qu'elle soit pour autant rattachée à une personne particulière, ce qui laisse une possibilité théorique pour ce type de fiducie de n'avoir aucun bénéficiaire (Beaulne, 1998)³.

Étant donné que le contexte successoral implique nécessairement un don, la FUS, bien qu'elle puisse se constituer à titre onéreux, retient trois options de mode de constitution dans un contexte de gratuité : par testament, par don ou par la loi (Barette, 2007). Cela laisse donc place à trois types de scénarios possibles pour quiconque désire faire un legs de son bien, à savoir (1) par don donnant droit à des crédits d'impôts pour don maximum au donateur et sa succession ; (2) par une fiducie résiduaire de bienfaisance, où le capital est destiné à un organisme enregistré mais où le constituant conserve des revenus d'intérêts (dans un contexte où les activités liées au bien sont lucratives) ; (3) par don assorti d'une rente, où le bien est géré par l'organisme fiduciaire alors qu'une rente est garantie au donateur.

4.3.5. LA GESTION DÉMOCRATIQUE D'UNE FIDUCIE JURIDIQUE FACE À LA PROTECTION DE SA MISSION

Deux des caractéristiques fondamentales des *Farmland Trust* étatsuniens et canadiens sont leur mode d'opération à but non lucratif ainsi que leurs mécanismes de gestion démocratique. Propulsés dans une perspective de mobilisation des communautés autour des enjeux agricoles, il appert ainsi qu'une gestion démocratique des membres assure à la mission de tels organismes une légitimité et une pérennité beaucoup plus importante que si elle était assumée par des propriétaires privés.

Le contexte québécois des fiducies peut ainsi laisser transparaître un certain bémol quant à la nature potentiellement démocratique des projets pouvant émerger sous ce mode juridique. Tel que le mentionne Girard (2014), le mode de constitution d'une fiducie est relativement simple : il suffit pour un propriétaire terrien (le constituant) d'effectuer un acte constitutif du patrimoine à affecter en déterminant les affectations des biens de même que les règles pour gouverner et administrer la fiducie. Ce faisant, le bien à affecter (la terre) se transmet à un patrimoine par simple acte notarié, avec pour condition d'avoir un ou plusieurs fiduciaires regroupés en collège fiduciaire qui administrent le bien afin de faire vivre sa vocation (Girard, 2014). La vocation d'un bien assurée en mode fiducie juridique assure une protection solide de celle-ci, étant donné que la mission ne peut pas être changée par l'humeur d'une assemblée des membres. En effet, les OBNL et les coopératives ont, comparativement, le désavantage d'avoir une possibilité de révocation de la mission de leur organisation via une décision de l'assemblée des membres.

Dans ce contexte, le fait que le patrimoine du bien soit géré de manière collégiale entre divers fiduciaires lui confère un aspect démocratique fondamental qui se doit d'être préservé. Si la gestion démocratique d'une fiducie juridique peut être assurée par un ensemble d'acteurs fiduciaires, il est cependant tout à fait possible qu'un seul fiduciaire soit désigné pour administrer un bien foncier ayant une vocation socio-environnementale. Il demeure pertinent pour tout projet de FFA futur de jeter un coup

³ Il appert cependant de mentionner ici que la possibilité de n'avoir aucun bénéficiaire fait également partie de la fiducie d'utilité privée (Beaulne, 1998).

d'œil sérieux à ces considérations fondamentales afin de permettre aux parties concernées directement par le projet ainsi qu'aux communautés mobilisées de prendre part activement et démocratiquement aux diverses démarches de la fiducie.

4.3.6. PRÉSENTATION DE CAS : LA FIDUCIE PROTEC-TERRE DE LA FERME CADET ROUSSEL

La Ferme Cadet Roussel, une ferme biodynamique ayant été parmi les pionnières pour l'instauration du système de distribution de paniers de légumes via le réseau de l'ASC, a fait le choix au début des années 2000 de collaborer avec l'organisme Protec-Terre afin de mettre en place une fiducie foncière agricole. C'est en décembre 2010 que la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel voit le jour. Il s'agit de la première FFA au Québec permettant de protéger à perpétuité la vocation agricole biologique de cette terre.

La Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel (FPTCR) représente jusqu'à date l'unique modèle québécois de FFA ayant été expérimenté. Le mode juridique choisi est celui de la fiducie d'utilité sociale (FUS), qui repose sur un modèle d'intendance permettant de surveiller l'évolution de l'exploitation agricole afin que celle-ci continue ses activités 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 » (Ferme Cadet Roussel, 2011). La fiducie repose également sur un modèle de protection de la vocation socio-économique de la ferme pour favoriser la relève agricole ainsi que de mettre un frein à la spéculation sur la terre protégée.

Les principales motivations ayant guidé les acteurs à mettre en place une fiducie reflètent à certains égards les préoccupations mentionnées dans la littérature Nord-Américaine, avec cependant une emphase importante mise sur le caractère spécifique de la production biologique et biodynamique y étant pratiquée. De manière plus directe, la motivation pour le couple d'agriculteurs œuvrant sur la Ferme Cadet Roussel de prendre leur retraite tout en s'assurant que le caractère écologique de la production et l'esprit communautaire de la ferme puissent se maintenir est une caractéristique majeure qui ne se retrouve pas dans tous les projets de FFA. Il s'agissait en outre de permettre à une ferme de taille modeste ayant une vocation socio-environnementale de se préserver afin d'éviter qu'elle ne soit vendue à un voisin agriculteur qui, agrandissant son exploitation agricole par l'entremise d'une culture plus conventionnelle, entraînerait la perte de la vocation biologique et communautaire acquise au fil des années.

L'acquisition de cette terre auprès du propriétaire originel, Jean Roussel, s'est effectuée via l'organisme Protec-Terre qui a amassé sur une période de dix ans les fonds permettant l'achat de celle-ci. Protec-Terre est un OBNL qui a pour mission l'établissement de FFA afin de protéger la vocation écologique des terres agricoles via une agriculture associative (Protec-Terre, 2011). Une fois cette acquisition effectuée, un patrimoine fiduciaire a été créé, permettant à Protec-Terre de créer une FUS assumant la protection de ce patrimoine. La Ferme Cadet Roussel a conclu quant à elle une entente de convention superficielle avec la FUS, lui permettant de posséder l'équipement et la machinerie de la ferme en tant que nu-propriétaire.

La FUS a ainsi pour objectifs la préservation du patrimoine d'affectation, sa protection écologique, la mise en valeur d'une coopération entre collectivité et agriculteurs, la valorisation des projets d'enseignement des pratiques de cultures biologiques et de recherche scientifique sur ces pratiques.

Les mécanismes de gestion démocratique de la FUS s'établissent via un collège fiduciaire, qui met en relation l'organisme Protec-Terre, la Ferme Cadet Roussel et la communauté. D'un côté, trois fiduciaires sont nommés par le constituant (Protec-Terre) et deux sont nommés par l'agriculteur. Dans tous les cas, les bénéficiaires - dans ce cas-ci (1) la nouvelle relève agricole établie sur la ferme ; (2) les partenaires des paniers en ASC; (3) les consommateurs qui achètent aux marchés où sont vendus les produits de la ferme - ont un certain droit de regard sur le travail des fiduciaires. Leur droit de recours se retrouve ainsi dans une action judiciaire si les fiduciaires n'accomplissent pas la mission de la FUS. Ainsi :

Tout bénéficiaire particulier a, par ailleurs, le droit d'être renseigné sur les décisions des fiduciaires en recevant au plus une fois l'an, le rapport annuel préparé par les fiduciaires, lequel devra comprendre les états financiers. (FPTCR, art. 6.5.)

Par ailleurs, étant donné qu'une large part des bénéficiaires de la Ferme Cadet Roussel sont également membres de l'OBNL Protec-Terre, il devient possible pour eux de poser des questions, demander des comptes ainsi qu'exercer leurs droits démocratiques au sein d'une organisation qui est en lien direct avec la fiducie, Protec-Terre étant le constituant ayant le pouvoir de nommer les fiduciaires de la FPTCR. Bien que la forme particulière de la FUS Protec-Terre Cadet Roussel ne corresponde pas aux caractéristiques propres au type de gestion démocratique habituellement mis en place par des OBNL et des coopératives, l'historique de mobilisation de la communauté et les mécanismes de droits de regard internes à la fiducie lui permet d'assurer une cohérence démocratique.

4.4. Les caractéristiques des FFA québécoises

4.4.1. VERS LA FFA : MODES D'ORGANISATION JURIDIQUES POSSIBLES

Le contexte québécois fournit une perspective nouvelle quant aux types d'organisations fonctionnant en mode FFA étant donné l'application particulière de la fiducie par rapport au Code civil. **C'est ainsi qu'émergent deux catégories de FFA selon leurs constitutions juridiques distinctes, soit les FUS (mode fiducie juridique) et les FLT (mode personne morale).**

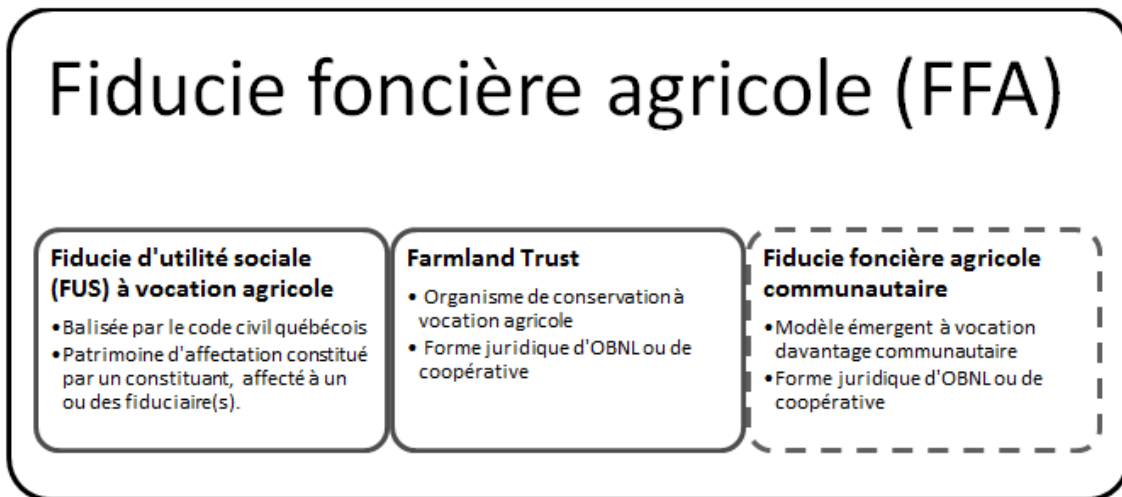


Figure 4-3. Les différents types de fiducie englobés par le terme « FFA »

Les paragraphes suivants visent à aborder de manière comparative les diverses possibilités de mise en œuvre d'une FFA dans ce contexte, pour ensuite aborder les types d'ententes foncières pouvant exister entre les divers acteurs qui désirent établir la préservation d'une ou plusieurs terres agricoles. Ce type d'entente permettra de constater les diverses modalités de séparation des droits de propriété entraînant l'établissement d'un mode de tenure, applicable au propriétaire d'une terre, que celle-ci soit détenue par un agriculteur, un particulier, une OBNL/coopérative ou encore un patrimoine d'affectation administré par une FUS.

Les choix possibles pour établir une FFA en contexte québécois relèvent de plusieurs éléments à mettre en comparaison les uns avec les autres. Rappelons qu'il est possible d'avoir une tenure sur une terre avec une mission de protection sans devenir une fiducie au sens juridique du terme : cet élément permet à des FLT (en mode OBNL ou coopératif) ou des FUS d'effectuer un travail similaire. Le choix de s'établir selon une modalité de propriété ou une autre pour une future FFA dépendra des besoins des acteurs en présence ainsi que de leurs préférences pour ces types d'organisation (tableau 4-4). Les éléments suivants seront à prendre en considération :

- Le type de gouvernance ;
- Les avantages fiscaux et fonciers ;
- Les possibilités de financement ;
- La complexité du montage juridique et l'encadrement légal ;
- La possibilité pour la FFA de tenir des activités commerciales ou non (si elle choisit d'exploiter une ferme par elle-même).

Tableau 4-4. Types d'organisation juridiques possibles pour une FFA en fonction des besoins des acteurs

	Type de fiducie foncière agricole (FFA)		
	Fiducie d'utilité sociale (FUS) à vocation agricole	Farmland Trust (FLT)	
		OBNL	Coopérative
Gouvernance	Collège fiduciaire	Assemblée générale avec membres issus de la communauté	Assemblée générale avec membres ayant un intérêt direct
Avantages fiscaux et fonciers	Possibilité de réduction foncière	Exemption d'impôts possible selon la reconnaissance de la mission	Exemptions possibles en mode non lucratif et selon la mission
Possibilités de financement	Faibles	Selon les programmes en vigueur	Selon les partenariats à établir dans le réseau coopératif
Complexité du montage juridique	Simple et encadrée par le Code civil	Plus complexe mais balisée par la 3 ^e partie de la Loi sur les compagnies	Plus complexe mais balisée par la Loi sur les coopératives
Activités commerciales	Pas d'activités commerciales possibles	Activités commerciales possibles (à but non lucratif)	Activités commerciales possibles (lucratives ou non)

La fiducie et la fondation

Dans le contexte où une entreprise agricole explore la possibilité de créer une fondation pour assurer le transfert de son patrimoine foncier, il devient intéressant de mentionner les similitudes, différences et complémentarité pouvant exister entre la fondation (C.c.Q. art. 1256 à 1259) et la fiducie d'utilité sociale :

La fondation résulte d'un acte par lequel une personne affecte [...] tout ou partie de ses biens à une fin d'utilité sociale ayant un caractère durable. (C.c.Q. art. 1256)

C'est ainsi que la fondation est créée dans une optique d'utilité sociale tout comme la FUS. Cette caractéristique peut permettre à une fondation de se constituer de manière à ce qu'une FUS devienne le véhicule judiciaire pour l'administrer. Cependant, si la FUS est nécessairement un patrimoine d'affectation (le patrimoine qui « possède » le bien), la fondation ne l'est pas obligatoirement (Beaulne, 1998). La fondation peut également se constituer en tant que personne morale, dans lequel cas les règles de constitution ne se reportent plus à celles de la fiducie mais bien à celles propres à la Loi sur les compagnies.

4.4.2. VERS LA FFA : MODALITÉS DE PROPRIÉTÉ ET DE TENURE POSSIBLES

Le mode d'organisation juridique d'une future fiducie est également envisagé par rapport au type d'entente mise en œuvre avec un propriétaire foncier. Une entente foncière est établie selon deux modalités possibles, soit (1) une entente foncière de conservation avec maintien de la terre par le propriétaire ou (2) une entente foncière de transfert de terre, dans le cas où une FFA en fait l'acquisition. Les figures suivantes illustrent ces possibilités de transfert ainsi que les modalités d'entente à établir avec l'agriculteur par la suite en termes de tenure et de propriété possibles.

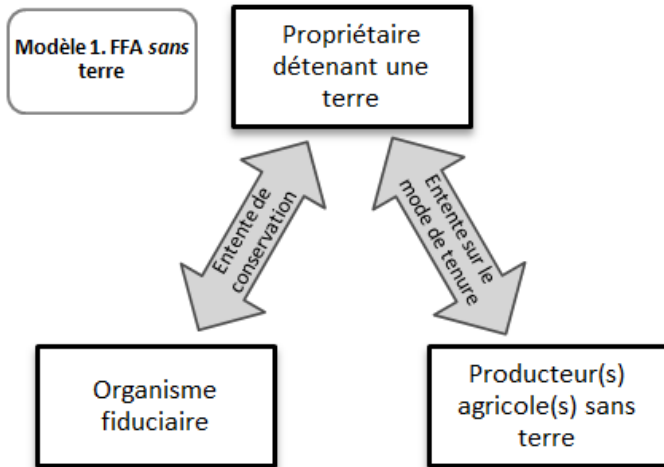


Figure 4-4. Modalités d'entente pour une FFA sans terre.

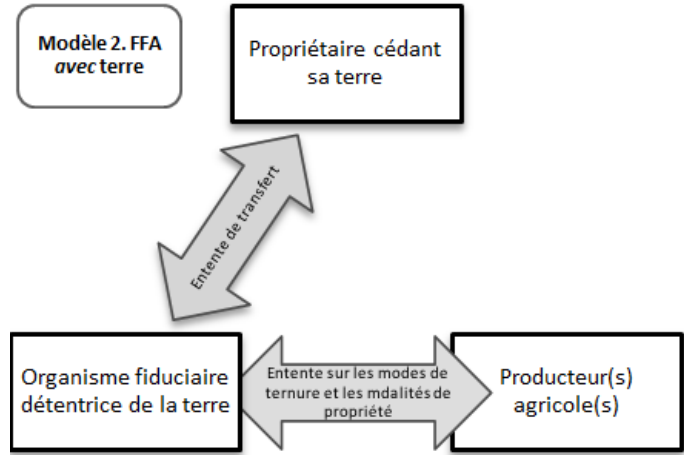


Figure 4-5. Modalités d'entente pour une FFA avec terre

C'est ainsi qu'une fois l'entente foncière établie entre l'organisme fiduciaire et le propriétaire terrien, qu'il s'agisse d'une entente de conservation (via une servitude) ou de transfert (par vente, donation ou don partiel), des ententes sont à établir entre le propriétaire terrien, qu'il soit organisme fiduciaire ou non, et l'agriculteur qui va occuper et exploiter cette terre. Hamilton (2005, citant Lawless, 1994) définit les droits de propriété en tant que relation sociale permettant de définir qui a le droit d'un objet physique et comment les autres doivent respecter ce droit. Suivant cette idée, les types de relations qui découlent du lien entre un propriétaire terrien et tout autre acteur qui désire entrer en collaboration avec ce dernier dans une optique de préservation d'une terre sont désignés sous le nom de **mode de tenure** (Lefevre et al., 2011).

4.4.2.1. Modes de tenure des FFA

Que ce soit dans les cas où une fiducie foncière devient propriétaire d'une ou de plusieurs terres ou encore quand celle-ci désire établir certaines ententes avec des propriétaires terriens, les modes de tenures suivants déterminent le type d'engagement que vont contracter les parties entre elles :

- Bail à loyer (usage) et métayage
- Prêt de terre
- Servitude de conservation
- Usufruit
- Bail emphytéotique

Mis à part les modes de tenure classiques que sont le bail à loyer, le métayage ou le prêt de terre, les différents mécanismes utilisés par les parties font intervenir la notion de faisceau de droits (*bundle of rights*). Cette notion désigne ainsi le fait de séparer différents droits au sein d'une même terre entre plusieurs personnes (Lefevre et al., 2011).

Au Québec, la notion de faisceau de droits réfère aux différents mécanismes, enchâssés dans le Code civil, portant sur le « démembrement des droits de propriété » entre les trois dimensions de la propriété, soit l'usus, le fructus et l'abusus renvoyant, respectivement, à l'usage, les fruits de cet usage et le droit de disposer ou détruire sa propriété. Ces éléments permettent à un titulaire de droits de tenure d'avoir un ensemble d'options légales plus large que le prêt ou la location pour occuper une terre avec un terme plus stable.

L'ensemble des mécanismes de démembrement de droits de propriété sont les suivants : la servitude, l'usage (souvent par contrat locatif), l'usufruit et l'emphytéose (C.c.Q., art.1120 à 1211). Le type de droit associé à ces modes de tenure ne sont pas tous pareils : Girard (2014) distingue deux types de droit qui interviennent dans ce contexte, soit :

- 1) Le droit d'obligation personnelle, soit d'un droit de créance qui établit une obligation du débiteur (qui par exemple loue une terre) envers le créateur qui offre sa terre.
- 2) Le droit réel qui pour sa part ne crée aucune obligation, conférant ainsi une plus grande autonomie pour la personne se prévalant de certains de droit sur une terre appartenant à un autre.

Le tableau 4-5 illustre les types de tenure en fonction des types de droits qui s'établissent entre les acteurs ; c'est ainsi que le prêt et la location entraînent des droits d'obligation personnelle, plus fragiles en termes de protection à long terme, alors que les autres modes de tenure entraînent des droits plus durables face à l'autonomie du producteur qui exploite la terre.

Tableau 4-5. Modes de tenure en fonction du type de droit et des modalités de propriété (Daniels, 2007; Girard, 2014)

Mode de tenure	Type de droit	Modalité de propriété
Prêt de terre	Droit d'obligation personnelle	Non propriétaire
Bail à loyer (usage) et métayage	Droit d'obligation personnelle	Non propriétaire
Usufruit	Droit réel	Droit démembre
Servitude de conservation	Droit réel	Droit démembre
Bail emphytéotique	Droit réel	Droit démembre
Copropriété divise ou indivise	Droit réel	Propriété totale
Propriété superficière	Droit réel	Propriété totale
Propriété totale	Droit réel	Propriété totale

4.4.2.2. Modalités de propriété entre les producteurs agricoles et la fiducie

Il est à noter que la copropriété divise ou indivise, la propriété superficière et la propriété totale ne constituent pas un démembrement des droits de propriété, car il n'y a pas de partage de différents droits entre plusieurs personnes au sein d'un même espace. Une préoccupation qui ressort de la condition des personnes vivant d'une agriculture familiale est l'importance pour eux de posséder une terre, ceci pour des raisons d'autonomie d'action dans leur exploitation, de transmission d'un patrimoine familial ainsi que pour avoir la possibilité d'avoir un fonds de retraite qui n'est autrement pas possible compte-tenu du salaire relativement faible des agriculteurs (Lefevre et al., 2011; Sabinot, 2011). Or, les éléments de démembrement de droits de propriété mentionnés ci-haut ne permettent pas aux agriculteurs de posséder ni la terre ni ce qui se trouve dessus.

C'est ainsi que la propriété superficielle permet tout de même une garantie de protection de la vocation agricole d'une terre tout en permettant aux agriculteurs d'accéder à la propriété. Ce mode de propriété consiste en un démembrement horizontal de la propriété entre la terre (qui appartient à la fiducie) et ce qui se trouve au-dessus (les bâtiments, les aménagements et les équipements) pour le producteur agricole qui s'avère une piste de solution intéressante comme substitut à la propriété totale. Cette double propriété permet au producteur d'être propriétaire, donc d'aller chercher la plus-value de sa propriété au moment du transfert à la prochaine génération d'agriculteurs pour les besoins de sa retraite; elle lui permet aussi d'avoir un bien qui peut servir de garantie pour obtenir du crédit des institutions financières.

La copropriété divise et indivise en agriculture : un exemple original

Le Hameau de la colline du Chêne situé à Bromont constitue un exemple original au Québec structuré autour de la copropriété divise et indivise entre ses résidents. D'ailleurs, une entente d'usage avec une entreprise agricole, la Ferme de la Colline du chêne, rapproche ce cas du modèle de fiducie foncière agricole communautaire (voir page 28). Ainsi, les copropriétaires du Hameau sont propriétaires privés de leurs parcelles résidentielles (copropriété divise) et propriétaires collectifs d'une terre commune (copropriété indivise), et permettent l'usage exclusif d'une partie de cette terre commune à la Ferme de la Colline du chêne. Cette dernière est structurée sous forme de coopérative de solidarité et est également propriétaire d'une parcelle privée. L'entraide des résidents envers les agriculteurs est inscrite au cœur des principes de cette communauté, de même que la protection de l'usage agricole et la volonté d'offrir à la relève agricole installée l'accès abordable à une terre tout en opérant leur entreprise de manière autonome. Bien que le fonds de terre ne soit pas retiré du marché spéculatif tel que le permettrait une FFA, la mission de cette communauté et le renouvellement de ses membres résidents fait l'objet d'une entente légale et structurante qui se rapproche du modèle des FFA (Béland et Robichaud, 2011; Vinet, 2013).

4.4.3. MODALITÉS DE FINANCEMENT DE TERRES AGRICOLES

La question du financement de l'achat du foncier est un élément important pour tout projet de FFA qui inclut l'acquisition d'une terre. Cette sous-section se veut principalement un survol des questionnements et pistes de réflexions à considérer en lumière du portait étayé sur les diverses possibilités de FFA pouvant être élaborées dans le contexte québécois.

4.4.3.1. Avantages fiscaux

Le premier questionnement a trait aux avantages fiscaux que tout propriétaire, entrepreneur et contribuable cherche à explorer dans une optique d'allègement des frais à acquitter pour leurs activités productives, de possession ou de transfert de propriété. C'est ainsi que les éléments de diminution de la charge fiscale à prendre en considération pour les propriétaires terriens et les protagonistes d'un projet de FFA relèvent tant du modèle juridique choisi (FUS, OBNL ou coopérative), du type d'entente à effectuer qu'au niveau du mode de transfert du foncier effectué. Ces considérations de fiscalité s'appliquent tant aux niveaux fédéral et provincial qu'au niveau des taxes foncières municipales.

Le **modèle juridique choisi** par une organisation fiduciaire aura un impact important sur la charge fiscale annuelle qu'elle aura à payer et lors des transferts de propriété. Les OBNL et les FUS à vocation agricole vont ainsi bénéficier de réductions fiscales plus avantageuses que les coopératives étant donné leur vocation sociale, d'autant plus si ces organisations sont enregistrées à titre d'organisme de bienfaisance (Revenu Québec, 2013). Les OBNL pourront également bénéficier d'une diminution des taxes foncières s'il est reconnu par la Commission municipale du Québec qu'ils offrent un service public offrant

une compensation aux services municipaux, tant au niveau artistique, pédagogique, sportif que scientifique (Commission municipale du Québec, s.d.). Les organismes fiduciaires optant pour le modèle juridique des coopératives peuvent bénéficier, quant à eux, du Régime d'investissement coopératif (RIC).

Pour les **ententes de conservation** de type servitude, il y a lieu de considérer les avantages fiscaux provincial et fédéral découlant des divers programmes de conservation écologique, comme par exemple le Programme de dons écologiques du gouvernement fédéral (Environnement Canada, 2009). À titre d'exemple, une recherche effectuée en Ontario pour le compte de la Kawartha Heritage Conservancy met en relief le fait que les réductions de taxes peuvent être plus importantes lorsqu'une entente de conservation est effectuée sur toute la ferme plutôt que sur une parcelle. De même, si une portion de la ferme est qualifiée pour donation écologique, l'exemption fiscale en découlant peut s'étendre à tout le terrain (Learmonth et Chan, 2009).

En ce qui a trait au **transfert de propriété** d'une terre à une FFA, la possibilité pour les organisations de bienfaisance d'émettre des reçus de charité à la hauteur de la valeur donnée est un avantage considérable tant pour l'organisme fiduciaire que pour un propriétaire qui désire léguer sa terre via une donation (Agence du revenu du Canada, 2014). Par ailleurs, la vente d'un bien immobilier comme une terre agricole engendre une taxe sur le gain en capital (imposable à 50 %) pour un propriétaire obtenant une valeur plus grande que son investissement initial (Revenu Québec, 2014). Cette taxe s'applique également aux biens transférés à une succession suite au décès d'une personne qui lui lègue ses biens. Les possibilités pour un allègement ou une répartition du paiement de ces taxes sont des éléments à explorer pour des recherches subséquentes de mise en application d'**ententes** de transfert dans le cadre de projets de FFA. Dans le cadre de la Fiducie Protec-Terre Cadet Roussel par exemple, il s'agit d'une entente élaborée dans le contexte de convention superficière qui stipule que le paiement des taxes foncières doit être assumé par les producteurs agricoles.

4.4.3.2. Sources de financement

Plusieurs moyens sont envisageables afin qu'un organisme fiduciaire puisse acquérir une terre afin d'en protéger sa vocation et ses espaces. Les défis du financement peuvent être considérables et il y a lieu de les considérer face aux deux dimensions suivantes pour une FFA : l'acquisition de la terre et la mise sur pied d'un fonds de roulement (TLC-BC, 2010; Glynwood Center, 2008; Learmonth et Chan, 2009). Les questions touchant les mises de fonds pour démarrage d'une entreprise agricole et celle de la rentabilité agricole ne font pas partie de cette analyse, ces dernières n'étant pas propres aux modèles des fiducies. Quatre avenues ressortent quant aux modes de financement possibles pour ce type de projet à vocation sociale lorsque la terre n'est pas cédée par le propriétaire foncier par donation : (1) le financement « grand public »; (2) le financement de source gouvernementale; (3) le financement conventionnel par le biais des banques et autres institutions financières. Cette section vise à effectuer un survol de ces diverses avenues afin de guider une recherche future sur les modalités d'implantation.

L'autofinancement :

Le financement des activités courantes par une FFA peut s'effectuer en premier lieu via l'autofinancement. C'est ainsi qu'il est possible de charger des frais pour services rendus lorsque l'organisation a développé une expertise qui est recherchée par d'autres. Des frais d'adhésion peuvent également être chargés afin de fournir des revenus opérationnels stables. La capacité d'obtenir ces derniers n'est cependant pas chose facile et nécessite une expertise afin de maintenir la motivation nécessaire auprès de la communauté (TLC-BC, 2010). Dans le contexte où les transferts de droits sont effectués par vente (surtout en contexte étatsuniens), des frais de transfert peuvent être facturés pour chaque entente de servitude mise sur pied afin de financer le travail d'intendance subséquent à entretenir et ainsi doter l'organisme d'un fonds d'investissement pour la gestion

de la terre (Glynwood Center, 2008). Dans certains cas également, les revenus issus de la location de la terre auprès des agriculteurs permettent de couvrir une partie des coûts de gestion de la terre (Learmonth et Chan, 2009).

Le financement auprès du grand public :

La deuxième catégorie de financement renvoie aux moyens qui sollicitent directement la population afin d'appuyer un projet. Le financement direct par les citoyens intéressés à la réalisation du projet de FFA sur une ferme constitue ainsi un premier type de financement. Dans l'exemple de la Ferme Cadet Roussel, les membres de Protec-Terre ont acheté (individuellement ou en groupe) des parts sociales vertes au montant de 2 000 \$ chacune afin de financer une partie des fonds requis pour l'acquisition de la terre. La balance des fonds a été amassée auprès des partenaires des paniers ASC par une contribution de 50 \$ par panier souscrit. Cette méthode de financement peut demander beaucoup de temps ou s'épuiser; il aura fallu dix ans pour financer l'achat de la terre de la Ferme Cadet Roussel.

Le financement de type « grand public » est souvent porté par des organisations caritatives. Cette catégorie regroupe les fondations privées qui amassent des fonds en fonction d'une mission spécifique. Ce type de fonds est souvent dédié au financement spécifique et non pour les opérations courantes. Il importe de cerner la bonne organisation afin de ne pas perdre toute son énergie dans une stratégie qui peut consommer beaucoup de temps (TLC-BC, 2010). Il est également possible d'effectuer des levées de fonds via un événement majeur : ce type de financement convient très bien à un projet précis tel l'achat d'une terre, des investissements ainsi que pour la création d'un fonds de dotation. Dans ce cas, il est suggéré de planifier un événement majeur annuel dans une région à haute densité de population ainsi que de s'associer avec une ou plusieurs organisations ayant la réputation d'attirer le public (TLC-BC, 2010).

Plus récent dans les modes de financement grand public, le financement participatif (ou *crowdfunding*) est une méthode mise en œuvre via l'intermédiaire du web et des réseaux sociaux. Les porteurs de projet de fiducie peuvent ainsi avoir recours à ce mode de financement dit « désintermédié » pour des prêts, des dons ou des investissements en capital. À titre d'exemple, la *Sooke Region Farmland Trust Society* en Colombie-Britannique a amassé plus de 23 000 \$ en trois mois auprès de 210 donateurs pour un projet d'achat de ferme de 153 acres d'une valeur de 1,6 millions de dollars (Lavoie, 2013; Let's Buy the Farm, 2013). Les initiateurs peuvent d'ailleurs offrir des récompenses afin d'encourager les dons, telles une visite gratuite à la ferme, une mention de remerciement au nom du donateur sur le site web de la FFA, etc. Il existe encore peu de documentation pour mesurer les effets concrets de ce type de financement et la pérennité de son processus au fur et à mesure de l'élargissement de son utilisation.

Le financement auprès des organisations gouvernementales :

Cette deuxième avenue comprend tout type de financement au niveau municipal, territorial ou régional, provincial et fédéral. L'appui de ces paliers gouvernementaux peut varier d'une région à l'autre en fonction des objectifs visés par les programmes offerts. Mentionnons à titre d'exemples les fonds dédiés aux Laboratoires Ruraux et pour le Pacte Rural (MAMROT, 2010). Encore ici, le financement par projet est beaucoup plus encouragé que le financement des activités régulières d'une organisation. Il appert ainsi de prendre le temps de bien cerner les objectifs à atteindre afin d'économiser en temps et énergie dans l'élaboration des demandes (TLC-BC, 2010).

Un deuxième moyen de financement relève de la finance solidaire, commanditée par les fonds publics, qui permet à des institutions financières alternatives d'appuyer des projets peu enclins à être soutenus par les institutions financières conventionnelles. Mentionnons à cet effet la Caisse d'économie solidaire Desjardins et la Fiducie du Chantier de l'Économie sociale, qui permettent des prêts à faible taux d'intérêts et parfois à taux nul pour les premières années.

Le financement conventionnel :

Cette troisième avenue de financement regroupe les moyens les mieux connus des entrepreneurs et de la relève agricole. À cet effet, une revue compréhensive des subventions et garanties de prêts gouvernementaux et des offres provenant d'institutions financières est omise. Notons que ces dernières sont répertoriées par le Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec dans sa *Boîte à outils du démarrage en agriculture et agroalimentaire* (CRAAQ, 2014), de même que des occasions de financement « non-conventionnelles » provenant d'associations et de fonds moins connus, tels le Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA).

Afin de sécuriser le financement de la part d'institutions bancaires pour l'achat du foncier, les porteurs de projet de fiducie devront fournir des garanties ; ces dernières peuvent reposer sur un plan d'affaires bien monté, mais nécessiteront aussi une mise de fonds substantielle ou une garantie hypothécaire sur d'autres biens. Étant donné la vocation de base d'une fiducie foncière quant à sa volonté de retirer la terre de toute menace de revente, de spéculation et de transformation de sa vocation, ce type de financement devrait être examiné avec circonspection, préférablement pour un montant faible, afin d'éviter que la terre soit reprise par la banque advenant un défaut de paiement. Mentionnons enfin la commandite corporative en tant que moyen d'accumuler des fonds, une dotation et même un fonds récurrent tant pour un projet précis que pour le financement des activités courantes de la fiducie (TLC-BC, 2010).

Les diverses modalités de financement d'une terre agricole constituent un apport critique pour le succès des projets de FFA au Québec. Ce bref survol des possibilités permet de cerner la dimension liée à la réduction des frais, de par les exemptions fiscales et foncières, et à l'entrée de fonds, via les diverses avenues de financement analysées. Ces diverses options font appel à la « communauté » au sens large, mobilisant tant le citoyen-consommateur que les gouvernements et les organisations publiques et privées. Elles s'inscrivent dans une démarche de sensibilisation du public pour montrer la légitimité d'une telle alternative face aux divers enjeux liés à la protection des terres agricoles et de ses vocations particulières, notamment dans le long terme afin d'entretenir cette motivation initiale de la communauté, de la protection plus générale de nos terres nourricières au-delà des mécanismes de zonage en vigueur et des défis de la relève agricole dans un contexte où une population vieillissante d'agriculteurs manquent parfois d'options pour assurer la pérennité d'un patrimoine foncier qu'il aimerait léguer aux générations suivantes. Le succès des mesures de financement repose ainsi sur l'importance de préciser l'attribution des ressources en fonction des divers mandats de l'organisme, notamment en termes de fonds de dotation stables pour assurer les coûts des activités courantes, couvrir les frais des aléas pouvant survenir (ralentissement économique, dommages à la propriété, rappel de prêts et donations non concrétisés), ainsi que pour effectuer l'acquisition d'une terre et les investissements sur celle-ci. La panoplie des mesures présentées ici démontrent ainsi l'importance de maintenir une diversité des sources de financement et demeurer réaliste concernant ses besoins financiers (TLC-BC, 2010).

4.5. Synthèse

Les fiducies foncières représentent un mode de tenure des terres agricoles et milieux naturels peu connus au Québec. Cet outil, qui tire son origine des mouvements environnementaux de conservation des milieux naturels, représente également une autre façon d'aborder la tenure des terres en Amérique du Nord, via une « éthique de l'intendance » qui questionne les freins sociaux que peuvent poser la propriété privée. Les FFA, représentantes d'une version plus récente des *Land Trust*, notamment via une préoccupation des populations pour la préservation des terres agricoles en Amérique du Nord, se posent également comme alternative importante face à certaines limites pouvant découler du système québécois de protection des terres agricoles.

Les FLT permettent ainsi une protection accrue des terres agricoles, relativement aux outils réglementaires, en les préservant des changements d'orientations politiques ainsi que face aux pressions liées au développement urbain. Cependant elles ne consistent pas en des mesures de protection à perpétuité, la mission des OBNL et des coopératives étant contingente à une saine gestion financière des actifs agricoles. Au niveau du Québec, les FUS à vocation agricole apportent quant à elles une protection juridique supplémentaire qui renforcent de manière non négligeable la vocation de protection à perpétuité d'une terre, que celle-ci soit biologique, agricole ou patrimoniale. La pertinence pour la gestion durable du patrimoine agricole, tant au niveau de la vocation socio-environnementale que socio-économique de ses activités, fait partie d'une prise de conscience plus large de la population face aux enjeux de l'agriculture et du monde agroalimentaire. Malgré que le processus d'acquisition d'une terre agricole puisse s'avérer coûteux et parfois décourageant pour ses protagonistes, ce mode de protection gagne à être connu afin d'attirer de manière plus forte l'attention du grand public sur les grands enjeux sous-jacents qu'il porte.

À la lumière de ces constats, les sections suivantes décrivent la recherche-action portée dans l'objectif de préciser les besoins et les buts des acteurs portant des projets émergents de FFA.

5. RÉSULTAT DES ENTRETIENS AUPRÈS DES PARTENAIRES DE RECHERCHE

Cette section comprend les résultats des entretiens semi-dirigés effectués auprès des partenaires de recherche, ainsi qu'une analyse des tendances et du contenu d'intérêt dégagés par ces dernières. La présentation des données de recherche reflète l'état de réflexion des acteurs rencontrés en fonction des questions leur ayant été posées. L'agencement de ces informations au sein de cette section aura nécessité un traitement analytique initial qui sera utile pour l'analyse et la discussion de ces résultats.

Deux catégories de partenaires de recherche ressortent des entretiens effectués : les producteurs agricoles et les organismes territoriaux. Le classement de leurs réponses est effectuée en fonction des diverses questions abordées. Une brève description de chaque cas est d'abord présentée afin de mieux cerner individuellement les partenaires de recherche. La catégorisation des données d'entrevue est par la suite présentée sous forme de tableaux énumérant les grandes catégories de questions leur ayant été adressées; ces dernières étant divisées en fonction des deux grandes catégories de partenaires de projet au vue de l'approche de questionnement légèrement distincte employée entre les fermes et les organismes territoriaux.

5.1. Présentation des partenaires de projet

Une brève présentation des divers acteurs rencontrés permet ensuite de mettre en contexte les activités générales de ces personnes ainsi que la mise en situation qui les emmène à envisager l'élaboration d'un projet de FFA.

Ferme du Phénix (nom fictif) : Mathieu (nom fictif) est le propriétaire d'une ferme maraîchère biologique située dans la Communauté métropolitaine de Montréal. La Ferme du Phénix occupe des terres louées à un propriétaire foncier qui habite un lot avoisinant. La pression et la compétition sur les terres périurbaines à vocation agricole constitue le défi principal affectant la ferme; en effet, la spéculation foncière rend la terre financièrement inaccessible pour Mathieu et sa relève. Avec le propriétaire foncier en situation financière instable, Mathieu, peu intéressé à racheter la terre, désire conséquemment protéger l'activité agricole sur ce lot à long terme par la création d'une *Farmland Trust* afin de léguer la suite de ses activités à sa relève.

Vergers aux 4 Vents. Alain et Louise Désilets exploitent le Vergers aux 4 Vents depuis 40 ans. En production biologique à partir de 1988, les activités agricoles sur la ferme comprennent la culture maraîchère et la culture fruitière, incluant des pommiers, des pêchers, des arbres à noix et des vignes. Pour les propriétaires, le transfert de ferme à une relève non-apparentée tout en protégeant le caractère biologique de l'exploitation représente la principale motivation pour laquelle ils souscrivent à la formule de création d'une FUS à vocation agricole. La valeur du foncier constitue un obstacle significatif pour toute relève désirant reprendre la ferme de 35 hectares qui est située à proximité de Montréal. À cet effet, les propriétaires sont prêts à vendre la ferme à rabais afin de protéger leur patrimoine agricole pour les générations à venir.

CoopéraVie Morgan. Fondée par un *gentleman farmer* il y a 25 ans, la Ferme Morgan est une entreprise agricole biologique de plus de 400 hectares dont les activités incluent l'élevage, la production maraîchère et l'activité boulangère. À la retraite des propriétaires en 2010, plusieurs groupes d'exploitants se sont succédé pour exploiter la ferme. Présentement, la CoopéraVie Morgan, une coopérative de solidarité composée de 12 membres, se structure petit à petit tant au niveau organisationnel que légal. Ayant signé un bail de 5 ans avec le propriétaire foncier qui leur donne les droits d'exploitation à un loyer symbolique de

1 \$, les membres de la coopérative désirent sécuriser ces droits dans le long terme par l'implantation d'une FUS à vocation agricole.

CLD de Roussillon. Dans le cadre de l'élaboration du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Roussillon, l'option d'implanter une FFA a émergé lors de séances de réflexion en tant que solution potentielle pour relever les défis d'accès à la terre pour la relève face à la spéculation foncière, ainsi que pour relever les défis de diversification agricole, de rapprochement de la communauté urbaine et rurale ainsi que de pérennisation et de valorisation de la zone agricole (CLD Roussillon, s.d.). Avec la MRC, le CLD de Roussillon est présentement à la recherche active d'une terre agricole et est en train de réaliser un plan d'affaires afin d'étudier la faisabilité d'implanter une FUS agricole dont le modèle d'opération serait celui d'un incubateur agricole.

Le Bon Goût Frais des Îles de la Madeleine (BGFIM). Sophie Cassis est directrice de cet OBNL qui a pour objectif la mise en valeur et le développement du secteur bioalimentaire des Îles de la Madeleine via des activités de promotion et la concertation. Le regroupement est l'instigateur d'un projet de FFA sur ce petit territoire qui ne présente aucune zone agricole permanente. Le projet de fiducie s'insère dans une initiative plus élargie d'amélioration de la protection des terres agricoles, justifiée d'une part par la croissance du marché immobilier qui menace les ententes pouvant exister entre des agriculteurs et des propriétaires terriens, et d'autre part par une augmentation du tourisme favorisant le développement du secteur agroalimentaire. Pour un secteur agricole spécifique, soit la production animale, ces faits contribuent à créer un phénomène de rareté de terres pour la culture fourragère. En plus de mitiger ce problème, le projet de FFA vise aussi à répondre à des besoins collectifs au-delà de ceux de quelques agriculteurs, par l'inclusion d'un volet de préservation patrimoniale de paysages agricoles.

5.2. Présentation des résultats de recherche en fonction des producteurs agricoles et des organismes territoriaux

La présentation des entretiens avec les partenaires de projets selon les questions leur étant adressées est regroupée en deux tableaux, à savoir selon les producteurs agricoles rencontrés (tableau 5-1) et des organismes territoriaux rencontrés (tableau 5-2).

Tableau 5-1: Résultats des entrevues en fonction des producteurs agricoles

	FERME DU PHÉNIX	VERGER AUX 4 VENTS	COOPÉRAVIE MORGAN
Mise en contexte du producteur agricole	<p>Le producteur n'est pas propriétaire de la terre qu'il loue à un propriétaire non-exploitant à titre d'un bail renouvelable aux 5 ans.</p> <p>Le producteur possède son propre équipement et travaille actuellement avec une relève future assurée.</p>	<p>Les propriétaires-exploitants de la terre désirent prendre leur retraite et commencer à collaborer avec une relève potentielle mais non-assurée dans un projet d'implantation de FFA.</p>	<p>Les producteurs, membres de la coopérative de solidarité, ne sont pas propriétaires de la terre ni des équipements.</p> <p>Les 12 membres de la coopérative forment la relève qui emprunte la Ferme Morgan au propriétaire anciennement exploitant.</p> <p>Le propriétaire désire faire un legs de sa terre à une organisation intermédiaire, et d'assurer le droit d'exploitation de la CoopéraVie Morgan par le biais d'un bail emphytéotique.</p>
Échéancier de projet	6 ans (2020)	16 mois (octobre 2015)	4 ans (2018)
Pourquoi une FFA?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin d'assurer le droit d'exploitation sur le long terme, par exemple par des baux de 25 ans avec la fiducie. ▪ Afin de protéger la terre pour 100 ans au moins, en vocation biologique. ▪ Afin de protéger le caractère écologique de la terre. ▪ Afin de favoriser un marché de proximité en milieu périurbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de diminuer l'obstacle de financement pour la relève. ▪ Afin de répondre à un besoin de protection au niveau du caractère biologique de la terre cultivée. ▪ Afin de protéger le caractère écologique du boisé de ferme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de concrétiser de manière légale l'entente qui existe actuellement avec le propriétaire leur prêtant sa terre. ▪ Afin d'assurer le mode de gouvernance partagé de la terre pour la ferme via la propriété collective, dans une vision de développement d'une communauté autosuffisante. Le projet de don à une organisation intermédiaire fait craindre aux exploitants actuels de ne pas avoir de droit de regard sur l'avenir de la ferme.
Connaissance des FFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Via les <i>Farmland Trust</i> aux États-Unis ▪ Communication avec Protec-Terre. ▪ Niveau de connaissance limité des FUS. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Via Jean Roussel et la Ferme Cadet Roussel en suivant leur projet depuis 1995 ▪ Communication avec Protec-Terre. ▪ Niveau de connaissance limité des FUS. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Via Protec-Terre. ▪ Niveau de connaissance moyen des FUS.

Tableau 5-1 (suite) : Résultats des entrevues en fonction des producteurs agricoles

	FERME DU PHÉnix	VERGER AUX 4 VENTS	COOPÉRAVIE MORGAN
Modèle de FFA visé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farmland trust Un OBNL serait propriétaire du foncier, louant la terre à la ferme du Phénix. La ferme posséderait les équipements et bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FUS à vocation agricole La propriété superficière appartiendrait à l'exploitation agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FUS à vocation agricole Pour le propriétaire, les bâtiments sont indissociables du fonds de terre; une convention superficière basé sur le modèle de Cadet Roussel est donc hors de question.
Composantes de la FFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bénéficiaires : Ferme du Phénix ▪ Fiduciaire: possibilités identifiées ▪ Propriétaire non-agriculteur: non-informé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bénéficiaires : non-assurés ▪ Fiduciaire : possibilités identifiées ▪ Constituant : Verger aux 4 vents 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bénéficiaires : CoopéraVie Morgan ▪ Fiduciaire : possibilités identifiées ▪ Constituant : ouvert à la possibilité de FUS.
Démarches accomplies	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise de contact avec Protec-Terre. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise de contact avec Protec-Terre. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise de contact avec Protec-Terre. ▪ Séance d'information pour tous les membres. ▪ Le propriétaire est informé et ouvert à l'option d'implanter une FFA.
Autres outils considérés	<p>Un bail emphytéotique a été envisagé, mais la situation de vie du propriétaire-locateur met cette option en sourdine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ À court terme, les propriétaires-exploitants envisagent une location de la terre à la future coopérative. ▪ La FFA est l'outil privilégié; une option de vente de sa terre avec servitudes écologiques établies est également envisagée. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parallèlement au projet de FFA, la CoopéraVie Morgan a un projet de bail emphytéotique avec le propriétaire d'ici 2016. ▪ Apprentissage en continu de modèles alternatifs et émergents. ▪ La FFA est l'option privilégiée.
Contraintes et obstacles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pouvoir décisionnel limité</u> : Le propriétaire non-exploitant n'est pas informé du projet. Les taxes sur gain en capital forment un obstacle face à la vente du foncier pour le propriétaire. ▪ <u>Inaccessibilité foncière</u> : Le producteur n'a de capital permettant de racheter la terre; un financement externe devra être sollicité. ▪ <u>Mobilisation communautaire limitée</u> : Aucun appui n'a été sollicité pour le financement associé au projet de fiducie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Absence d'une relève agricole assurée</u> : Une relève est envisagée pour prendre forme en mode coopérative, mais celle-ci n'a pas assez de compétences pour couvrir toutes les activités sur la ferme. ▪ <u>Inaccessibilité foncière pour la relève</u> : La relève n'a pas de capital permettant de racheter la terre ; un financement externe devra être sollicité. ▪ <u>Mobilisation communautaire limitée</u> : Le partenariat avec les consommateurs étant faible, leur mobilisation est considérée limitée en ce qui a trait à la participation au projet de fiducie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Liquidités limités</u> pour élaborer un montage juridique solide vers la constitution d'une FUS. ▪ <u>Pouvoir d'emprunt limité</u> pour les investissements futurs si les bâtiments et le foncier appartiennent à la fiducie. ▪ <u>Pouvoir décisionnel limité</u> : Le propriétaire foncier préfère l'option de don du foncier à un organisme intermédiaire.

Tableau 5-1 (suite) : Résultats des entrevues en fonction des producteurs agricoles

	FERME DU PHÉNIX	VERGER AUX 4 VENTS	COOPÉRAVIE MORGAN
Contraintes et obstacles (suite)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gestion de projet</u> : Le producteur n'a pas de temps à consacrer à l'élaboration d'un projet d'implantation de FFA et a besoin d'appui à structurer le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gestion de projet</u> : Les propriétaires n'ont pas de temps à consacrer à l'élaboration d'un tel projet et ont besoin d'appui à structurer le projet. ▪ <u>Échéancier très court.</u> 	
Forces et occasions (incluant partenaires- clés)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Mobilisation communautaire potentielle</u> : La Ferme du Phénix est associée à un organisme communautaire de renommée à Montréal. Cette affiliation pourrait faciliter le processus de financement de la terre. ▪ <u>Ouverture possible du propriétaire</u> : Il existe une occasion pour le propriétaire de vendre sa maison, celle-ci n'étant pas assujettie à la taxe sur le gain en capital et qui est séparée de la terre exploitée. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Relève partiellement identifiée</u> : La relève potentielle actuelle désire se constituer en coopérative. Il faudrait cependant qu'à cette équipe se joigne d'autres membres qui ont quelques connaissances supplémentaires pour venir compléter les exigences de la tenue d'une production agricole. ▪ <u>Volonté de vendre à rabais</u> : Afin de faciliter le financement de la terre, les propriétaires-exploitants sont prêts à vendre la terre à rabais à la fiducie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Ouverture du constituant potentiel</u> rapport à un projet de fiducie, celui-ci devant cependant être crédible à ses yeux. ▪ <u>Mobilisation communautaire élevée</u> : La Ferme est site de plusieurs projets impliquant la communauté (clientèle, résidents, chercheurs) Participation active de certains membres de la coopérative à des groupes de réflexion et des projets de protection des terres agricoles.
Financement de la terre	Stratégie de financement non-structurée.	Stratégie de financement non-structurée. Les propriétaires-exploitants sont cependant prêts à vendre à rabais.	Aucun besoin de stratégie de financement : la terre serait idéalement léguée en tant que don.
Besoins d'accompagnement exprimés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement de l'achat de la terre, incluant appui à la mobilisation communautaire ▪ Analyse de différents modes de propriété, de tenure et de transfert possibles visant la protection de terres agricoles à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement pour l'achat de la terre ▪ Identification de la relève ▪ Analyse de différents modes de propriété, de tenure et de transfert possibles visant la protection de terres agricoles à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement des démarches juridiques ▪ Analyse de différents modes de propriété, de tenure et de transfert possibles visant la protection de terres agricoles à long terme

Tableau 5-2. Résultats des entrevues tenues auprès des organismes territoriaux

	CLD DE ROUSSILLON	LE BON GOÛT FRAIS DES ÎLES DE LA MADELEINE
Mise en contexte de l'organisme territorial	Le CLD de Roussillon est un OBNL fortement lié à la MRC de Roussillon. L'organisme vise à intégrer un projet de FFA au sein d'une démarche plus globale de développement locale, sans être ni propriétaire ni exploitant de terre agricole.	Le BGFIM est un OBNL de concertation régionale qui ne possède pas de terre qui vise à intégrer un projet de FFA au sein d'une démarche plus globale de développement agricole, sans être ni propriétaire ni exploitant de terre agricole.
Échéancier de projet	Approche par étape dépendant présentement de la terre qui reste à être identifiée.	Aucun échéancier
Pourquoi une FFA?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comme action et levier pour relever les enjeux agricoles identifiés dans un contexte d'implantation du PDZA ▪ Afin de relever l'enjeu de cohabitation par un rapprochement entre le monde rural et urbain. ▪ Afin de s'intégrer aux objectifs de diversification de l'agriculture sur le territoire et de favoriser l'émergence d'un système alimentaire local. ▪ Afin de permettre l'accessibilité foncière à la relève agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de protéger des terres agricoles (aux Îles-de-la-Madeleine, les terres agricoles ne sont pas protégées par la CPTAQ) ▪ Afin de répondre à un phénomène de raréfaction de terres pour la culture fourragère ▪ Afin de préserver des paysages agricoles dans un contexte de croissance du marché immobilier
Connaissance des FFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Via Protec-Terre lors de l'élaboration du PDZA. ▪ Niveau de connaissance moyen des FUS. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise de contact initial avec Protec-Terre ▪ Niveau de connaissance élevé des FUS.
Modèle de FFA visé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FUS <p>Le CLD veut acheter une terre pour la léguer à cette OBNL qui va ensuite la transformer en FUS. Il y a donc une volonté de créer un organisme intermédiaire qui serait le porteur de projet, constituant et fiduciaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FUS
Composantes de la FFA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bénéficiaires : non-identifiés ▪ Fiduciaires : organisme à constituer ▪ Constituant : possibilités identifiées 	<p>Les acteurs dépendent de la terre agricole ciblée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bénéficiaires : non-identifiés ▪ Fiduciaires : possibilités identifiées; pourrait être un organisme à constituer ▪ Constituant : non-identifiés
Démarches accomplies	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaboration du PDZA et création du comité technique ▪ Étude et comparaison de modèles de conservation de terres ▪ Plan de travail du projet FFA ▪ Ententes de concertation avec les acteurs et séances d'information ▪ Sondages et focus groupes ▪ Plan d'affaires (été 2014) ▪ Présentement à la recherche de la terre agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse d'outils de protection de terres agricoles ▪ Consultation d'un juriste, expert en FFA ▪ Recherche de caractérisation des paysages ▪ Implantation d'autres outils de protection de terres agricoles ▪ Présentement en attente des résultats de la recherche afin de cibler la terre agricole qui accueillera le projet FFA ; volonté d'établir un cadre d'utilisation pour les terres en FFA.

Tableau 5-2 (suite). Résultats des entrevues tenues auprès des organismes territoriaux

	CLD DE ROUSSILLON	LE BON GOÛT FRAIS DES ÎLES DE LA MADELEINE
Autres outils considérés	<ul style="list-style-type: none"> Le projet de FFA est jumelé avec un projet d'incubateur agricole. Les modèles de conservation de terres étudiés incluent : les espaces verts, les banques de terre, les coopératives agricoles, les copropriétés divisées et indivises. Le projet de FFA s'insère dans une démarche plus élargie en lien avec le PDZA. 	<ul style="list-style-type: none"> Adoption d'un règlement sur les usages conditionnels par la Municipalité qui restreint le développement et la construction résidentielle. Le projet de FFA s'insère dans une démarche plus élargie de protection des terres agricoles des Îles de la Madeleine. D'autres projets en cours incluent, prioritairement, l'élaboration d'un guide de bonnes pratiques pour encadrer les ententes d'utilisation de terrains entre producteurs et propriétaires terriens.
Contraintes et obstacles	<ul style="list-style-type: none"> <u>Aucune terre agricole identifiée</u> malgré les recherches en cours <u>Certaines réticences de part de la communauté agricole</u> relevant d'inquiétudes que le projet de fiducie puisse empêcher l'expansion de certaines fermes. <u>Difficultés à faire comprendre le modèle des FFA</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Réticences possibles de la part de la communauté</u> : Lorsque vient le temps de restreindre certains droits de propriété, surtout en contexte de rareté des terres. <u>Mobilisation communautaire saturée</u> : Avec un petit milieu, ce sont souvent les mêmes acteurs qui s'impliquent.
Forces et occasions (incluant partenaires-clés)	<ul style="list-style-type: none"> <u>Facilité de financement</u> par la légitimité du projet tel qu'inscrit dans le PDZA et par le rôle du CLD de Roussillon. <u>Pistes de porteur de projet</u> : Une société d'agriculture pourrait agir en tant que groupe porteur éventuel, et des personnes potentiellement intéressées ont été identifiées lors du sondage. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Forte mobilisation institutionnelle</u> : Les partenaires du projet incluent l'industrie du tourisme, la CRÉ, l'UPA, le MAPAQ, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, etc. <u>Possibilité de porteur de projet</u> : La Société de conservation des Îles-de-la-Madeleine a été évoquée comme partenaire potentiel pour le projet de fiducie. Possédant des terres et avec une expertise pour l'achat, la location et l'élaboration de contrats, elle pourrait agir comme organisme porteur.
Financement	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs options sont envisagées si un don de terre ne fonctionne pas : via des investisseurs urbains pour l'achat de terre ou par des subventions diverses. 	<ul style="list-style-type: none"> De manière générale, leur réflexion n'est pas très avancée puisque le type de financement sera conditionnel selon le terrain choisi, ce qui dépend des résultats de la recherche de caractérisation des paysages. Quelques possibilités évoquées : profiter des terrains appartenant à la Société de conservation ou de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, faciliter le financement avec le secteur touristique.
Besoins d'accompagnement exprimés	Aucun présentement	Aucun présentement

5.3. Analyse des résultats

5.3.1. COMPRÉHENSION DES FFA

D'entrée de jeu, il appert important de porter réflexion sur le niveau de connaissance des acteurs rencontrés en ce qui a trait au concept des fiducies foncières agricoles et des outils de préservation des terres agricoles. Dans l'ensemble des cas, le concept était relativement bien connu, les acteurs rencontrés ayant préalablement pris contact avec Protec-Terre dans une optique d'accompagnement et de réflexion sur les FFA. Si certains, prioritairement les organismes territoriaux, avaient une connaissance plus accrue de la gamme des outils de préservation de terres agricoles, les producteurs agricoles en connaissaient un éventail plus restreint.

Au sujet des FFA, la compréhension était davantage axée sur les retombées potentielles de ces outils juridiques. Les éléments associés au processus d'implantation d'une fiducie, ses caractéristiques et ses modalités étaient moins connus chez les acteurs rencontrés. Pour un des partenaires de recherche par exemple, il subsistait une certaine méconnaissance entre le modèle américain des *farmland trust* et les particularités associées au modèle québécois des fiducies d'utilité sociale. En revanche, le BGFIM était très à l'affût de cette distinction; il était cependant le seul acteur ayant approfondi ses connaissances sur les modalités juridiques et fiscales des FFA via la consultation d'un expert en la matière. Cette consultation semble leur avoir conféré un niveau de quiétude face à l'apparente complexité associée à la création des FUS, offrant un contraste probant face aux autres acteurs qui ont souligné un besoin d'accompagnement quant à l'analyse de différents modes de tenure et de transfert possibles pour la protection de terres agricoles à long terme.

Par conséquent, les individus rencontrés étaient plus à l'aise de discuter les motivations derrière leur désir d'élaborer une FFA, autant en présentant les enjeux caractérisant leur situation actuelle que par une explication de la manière dont les FFA leur permettront d'atteindre une situation désirée.

5.3.2. LES TYPES D'ACTEURS IMPLIQUÉS DANS DES PROJETS DE FIDUCIE

Si trois catégories d'acteurs ont été préalablement cernés comme parties prenantes entourant la création d'une FUS, soit le constituant, le fiduciaire et le bénéficiaire (C.c., art.1260 à 1298), un quatrième groupe de partie prenante ressort au sein des acteurs rencontrés d'après les résultats des entretiens : il s'agit des **instigateurs**, qui ne désirent pas être partie prenante de la fiducie mais qui se veulent catalyseurs et facilitateurs de son implantation. C'est au sein de cette catégorie que se retrouvent les organismes territoriaux, convoitant un rôle indirect à l'établissement des fiducies. En ce qui a trait aux producteurs agricoles, les entreprises interviewées occuperaient des rôles potentiels de bénéficiaires ou de constituants dans leur projet FFA. Il est à remarquer à la lumière des résultats des entretiens que les *fiduciaires* n'ont pas encore été mentionnés par les personnes rencontrées, mis à part la CoopéraVie Morgan qui a mentionné explicitement sa volonté de participer à la gouvernance de la FFA (tableau 5-3). À ce sujet, les organismes territoriaux ont évoqué la possibilité de constituer l'organisme-fiduciaire alors que les producteurs agricoles songeaient à attribuer ce rôle à des organismes existants.

Tableau 5-3. Catégories d'acteurs potentiellement impliqués pour un projet de FFA selon leur fonction au sein d'un mode de tenure et leur rôle envisagé au sein d'une FFA

Catégorie d'acteur	Producteurs agricoles			Organismes territoriaux	
	Protagonistes	Ferme du Phénix	Verger aux 4 Vents	CoopéraVie Morgan	CLD Roussillon
Rôle potentiel en FFA	Bénéficiaire	Constituant	Bénéficiaire et fiduciaire	Instigateur	Instigateur

D'ailleurs, soulignons ici une fragilité commune à l'ensemble des projets étudiés en regard à la mobilisation des trois catégories d'acteurs existants au sein du modèle québécois de fiducie juridique : mis à part le rôle potentiel assumé par l'organisme ou le producteur interviewé, les autres acteurs restent à être identifiés ou leurs liens avec le projet de fiducie, solidifiés. À titre d'exemples, le propriétaire du fonds de terre de la Ferme du Phénix n'est pas encore informé de l'intention de projet du producteur exploitant, tandis que le propriétaire foncier des Fermes Morgan est ouvert, sans y être participant, au projet de fiducie de la CoopéraVie Morgan. Dans l'optique où la création et l'existence d'une FUS requièrent la présence de deux acteurs, soit du constituant et du fiduciaire, avec une présence facultative d'un ou plusieurs bénéficiaires (Girard, 2014), il s'ensuit que les projets où le protagoniste convoite le rôle de bénéficiaire sont ceux ayant le degré de précarité le plus élevé. Étant donné l'état embryonnaire de ces projets, il est cependant difficile de statuer sur le potentiel de réussite de ces initiatives par cet indicateur unique.

5.3.3. DÉMARCHE D'IMPLANTATION DE LA FFA

La divergence entre les démarches de réalisation des projets de fiducies des producteurs agricoles et des organismes territoriaux représente un facteur motivant une catégorisation en deux groupes des partenaires de projets interrogés. De façon générale, les organismes territoriaux avaient tendance à entreprendre une analyse plus systématique des différents outils disponibles quant à la préservation des terres agricoles, comparé aux producteurs agricoles. Le CLD de Roussillon et le BGFIM ont ainsi emprunté un cheminement classique en forme d'entonnoir comprenant les étapes (1) d'identification des problèmes et des enjeux en matière de protection de terres agricoles ; (2) d'analyse de différentes options ; (3) d'analyse de l'outil de la FFA ; (4) de planification des étapes de constitution de la FFA. Ce processus était moins structuré chez les producteurs agricoles, ou du moins la mémoire de ce processus n'était pas externalisée sous forme de document de planification et d'analyse. Bref, les résultats indiquent que les producteurs agricoles ont tendance à aborder leur projet de fiducie selon une vision générale sans plan précis, tandis que les organismes procèdent de manière séquentielle selon un échéancier plus structuré.

Dans le même ordre d'idées, les résultats des entretiens semi-dirigés illustrent que les projets entrepris par les organismes territoriaux s'insèrent dans des orientations plus élargies de développement territorial, tandis que les initiatives portées par les producteurs agricoles répondent à un besoin plus concis et de court-terme. D'une part, le projet de fiducie du CLD de Roussillon relève du plan d'action de leur PDZA ; le projet du BGFIM s'insère dans une démarche plus élargie de protection des terres agricoles dans un contexte d'absence de terres agricoles protégées par la CPTAQ. Pour les exploitants agricoles, les fiducies ont comme objectif premier de consolidation d'entente entre les exploitants et les cédants, à savoir d'assurer un droit-à-exploiter pour la Ferme du Phénix et la CoopéraVie Morgan puis de protéger la vocation spécifique d'un patrimoine agricole pour le Verger aux 4 Vents.

5.3.4. LES MOTIVATIONS POUR ÉTABLIR UNE FFA

Le tableau 5-4 présente un résumé des diverses motivations selon le rôle que peuvent jouer au sein d'une FFA les partenaires de recherche rencontrés. La catégorie d'instigateur est insérée ici afin de représenter la contribution de ces acteurs malgré qu'elle ne constitue pas une composante des fiducies. Ces motivations s'inscrivent tant au niveau de leurs préoccupations personnelles des acteurs (accès à la terre, stabilité légale et gestion de groupe) qu'au niveau des enjeux sociaux et environnementaux sur lesquels s'appuient leurs motivations quant à leur rapport au mouvement de préservation foncière.

Tableau 5-4. Motivations principales des acteurs rencontrés en fonction de leur rôle à jouer pour une FFA

Constituant	Bénéficiaire	Instigateurs catalyseur	Fiduciaire
Cédant faisant face à un enjeu de la retraite, désirant vendre et perpétuer la vocation biologique de sa ferme (Verger aux 4 Vents)	Exploitant et relève non-proprétaires voulant une entente claire permettant d'assurer la continuité des activités agricoles (Ferme Phénix et CoopéraVie Morgan)	Organismes territoriaux qui veulent répondre aux enjeux de leurs territoires afin de protéger l'espace agricole et valoriser la diversification des activités agricoles (CLD Roussillon et BGFIM)	Relève qui a le désir de participer à la gestion démocratique de la tenure de la terre via la donation de la terre à une tierce partie par le propriétaire (CoopéraVie Morgan)

À la lumière des entretiens effectués auprès des partenaires de recherche, cinq motifs généraux se dégagent quant à leurs motivations pour élaborer une FFA.

- 1) **Pour la protection d'une vocation spécifique d'un patrimoine agricole.** La protection de la vocation biologique des cultures est un élément qui ressort pour l'ensemble des fermes, avec un certain bémol quant à l'évolution de la pertinence de l'appellation biologique dans un contexte de perpétuité. La protection des écosystèmes naturels au sein même des terres est importante, de même que la préservation patrimoniale de certains sites où une activité agricole pourrait s'intégrer dans le paysage patrimonial d'une communauté.
- 2) **Pour l'accès à la terre et la stabilité de l'établissement sur celle-ci.** Le transfert d'une exploitation agricole auprès de la relève non-apparentée est un élément de motivation majeur pour constituer une FFA dans les trois fermes étudiées. Il s'agit de faciliter l'accès à cette terre à une relève identifiée ou en voie de l'être ainsi que de s'assurer que cette accessibilité soit pérennisée à long terme via un retrait du marché spéculatif.
- 3) **Pour une structuration à long terme des ententes foncières entre le producteur agricole et le propriétaire foncier.** Pour les fermes qui ne sont pas propriétaires des terres exploitées, l'importance de la continuité de leurs activités agricoles nécessite une entente solide et structurée avec le propriétaire terrien. Les conditions actuelles (location temporaire et prêt de terre) ne garantissent pas une pérennité de l'exploitation agricole advenant un changement de propriétaire qui ne désire pas poursuivre les ententes actuelles, notamment dans un contexte de transformation du paysage immobilier pouvant inciter les propriétaires à se départir de leur terre. Un transfert de terre vers une fiducie permettrait à celle-ci de protéger la vocation agricole de la terre et de ce fait même assurer une continuité des activités actuelles.
- 4) **Pour la diversification d'une agriculture de proximité.** Dans une optique d'agriculture urbaine et péri-urbaine, une FFA serait un outil pouvant servir de pierre d'assise afin de rapprocher la production agricole des lieux de mise en marché, le tout en synergie avec la conservation des milieux naturels. Au niveau du développement territorial, un projet de FFA est par ailleurs perçu comme étant un catalyseur des projets d'agriculture de proximité s'insérant dans une perspective de multifonctionnalité agricole plus étendue sur la zone péri-urbaine du territoire.
- 5) **Pour des mécanismes de gestion démocratique impliquant toutes les parties.** Une des caractéristiques désirables des FFA tient de leur aspect démocratique qui permet aux producteurs agricoles non-proprétaires titulaires de droits de tenure (par exemple comme locateurs ou emphytéotes) d'être participants d'égal à égal via un conseil d'administration ou un collège fiduciaire de manière à avoir une prise sur les orientations et les décisions de la fiducie.

Les motivations des acteurs rencontrés sont unanimes quant à la volonté de protection d'un patrimoine, qu'il soit biologique, forestier ou collectif. Les producteurs agricoles s'entendent également sur le besoin suivant cette première motivation d'avoir une structuration des ententes face à l'accès et l'usage du foncier à vocation agricole entre les parties concernées. La réalité

du transfert de ferme non-apparenté touche quant à elle toutes les fermes rencontrées, cependant que la ferme Morgan compose déjà une relève assurée ayant accès gratuitement à la terre et qui a surtout besoin de solidifier ses ententes.

Ainsi, les motivations les plus fortes pour ce modèle de tenure collectif sont elles-mêmes collectives, s'inscrivant cependant dans des trajectoires motivationnelles aux dimensions multiples qui rend compte de la situation de chaque acteur désirant s'inscrire dans cette mouvance. Elles se consignent également dans la nécessité de bien structurer les montages juridiques associés aux ententes foncières, renvoyant ainsi à une mise en négociation des conceptions même de la propriété.

5.3.5. FFA ET PÉRENNITÉ

Selon les résultats des entretiens semi-directifs, la question de la perpétuité attribuée aux fiducies est perçue pour certains comme étant liée à la consolidation d'une agriculture à échelle humaine en symbiose avec des projets de FFA permettant une meilleure cohésion territoriale à long terme, alors que d'autres parlent de l'importance du retrait de leur terre du marché spéculatif ou encore de permettre une protection patrimoniale et écologique à long terme. Les risques de bouleversements climatiques et biologiques associés aux perturbations environnementales à venir jettent cependant un bémol sur la perception de la pérennité des fermes. Les résultats des entrevues indiquent ainsi que les porteurs de projet désirent agir maintenant, aiguiller l'avenir comme ils le peuvent tout en demeurant réalistes face au contexte global et ses risques potentiels face à des initiatives locales et régionales. Les transformations socio-économiques étant difficiles à prévoir pour le futur, il devient également important pour les acteurs rencontrés d'impulser de la flexibilité au sein de l'élaboration de la vocation de la future FFA afin de permettre à cette dernière de s'adapter aux imprévisibilités.

C'est ainsi que la perspective de perpétuité associée aux FFA se transmet d'un constituant potentiel à un futur bénéficiaire dans une double dimension, où se retrouve d'un côté un patrimoine bâti et porté par une génération en voie de quitter ses activités agricoles et d'un autre la volonté d'offrir un legs auprès d'une relève tout en cherchant des solutions afin de solidifier la continuité de ces activités. Pour se développer, l'objectif de consolidation chez les producteurs agricoles relève de divers enjeux rendant le transfert de ferme difficile par moyen d'achat. La FFA représente conséquemment un outil permettant d'assurer un droit d'exploitation pour la génération identifiée, et de manière secondaire de protéger d'autres aspects plus spécifiques de chaque production agricole : vocation biologique/écologique, vocation communautaire, etc. En ce sens, il importe de souligner que **le développement de FFA pour les producteurs agricoles est intimement lié à l'enjeu de transfert non-apparenté de ferme**: ce sont des cas de transfert où les propriétaires fonciers sont âgés et qu'il y a un désir d'un ou des parties à préserver la vocation agricole par un moyen de transfert rapide, dans un contexte d'inaccessibilité foncière.

Au niveau organisationnel et territorial, les résultats suggèrent que les institutions visent l'élargissement de leur mission liée à la consolidation de leur territoire agricole régional afin de permettre à une ou plusieurs terres de prendre forme en tant que patrimoine commun de cette collectivité. Ces organismes-instigateurs portent ainsi une motivation reliée à leur mission et espèrent trouver des acteurs qui seraient porteurs de ce projet au sein de leur propre territoire, alors que les producteurs agricoles pour qui une FFA répond à un besoin existentiel sont à la recherche d'aide et d'accompagnement à leurs démarches.

5.3.6. STRUCTURE DE FIDUCIE ENVISAGÉE

Les entretiens semi-directifs avec les acteurs rencontrés relèvent également les perspectives portées par ces derniers en termes de transfert et de type de tenure envisagés.

5.3.6.1. La terre

Producteurs et organismes territoriaux partent de points distincts quant aux terres agricoles convoitées pour accueillir leur projet de fiducie : les producteurs exploitent le foncier qu'ils désirent transformer en fiducie tandis que les organismes territoriaux rencontrés ont identifié les critères pour choisir les terres optimales. Dans le cas de la CLD de Roussillon, il s'agirait d'une terre en zone périurbaine défrichée, tandis que le BGFIM recherche une terre agricole optimisant la mise en valeur du paysage agricole.

Dans la presque totalité des cas, il y a la volonté de la part des acteurs pour qu'un organisme intermédiaire effectue les démarches de financement pour favoriser l'achat d'un fonds de terre du propriétaire foncier. L'échantillon étudié comprend un seul cas où la terre ferait l'objet d'un don total, soit la Ferme Morgan; dans le cas des autres exploitations, il s'agit d'une vente à rabais ou d'un achat total.

5.3.6.2. Structure de la fiducie

En lumière de la nature émergente des projets de fiducie rapportés dans ce présent projet et du niveau de connaissance sur les caractéristiques juridiques des FFA moins prononcé des partenaires, les résultats sur la structure de fiducie projetée est également en développement. C'est ainsi que trois scénarios se dégagent lorsque vient le temps d'illustrer les possibilités de constitution d'une FFA :

- 1) Pour les producteurs agricoles contemplant le modèle des FUS à vocation agricole, la FFA envisagée s'inspire des démarches effectuées par Protec-Terre et la Ferme Cadet Roussel, où un OBNL déjà existant achète une terre afin de la léguer vers un patrimoine fiduciaire via la constitution d'une FUS, en collaboration avec le propriétaire foncier et les exploitants agricoles, lui permettant d'en être le constituant et un des fiduciaires.
- 2) Pour les organismes territoriaux envisageant le modèle des FUS à vocation agricole, il s'agit d'un scénario similaire, à l'exception que la structure envisagée implique potentiellement la création d'un OBNL. Cette nouvelle entité effectuerait l'acquisition de terres agricoles pour la retransmettre en tant que patrimoine fiduciaire vers une FUS.
- 3) Pour les producteurs agricoles contemplant le modèle des *Farmland Trust*, la terre serait achetée ou léguée par le propriétaire foncier à un OBNL ayant comme mission la préservation de la vocation agricole de la ferme. Une entente serait ensuite élaborée entre l'OBNL et le producteur agricole.

Dans les cas des FUS, il s'agit d'élaborer un modèle d'organisation ou de fondation qui pourra recevoir des terres en donation afin de les léguer ensuite vers un patrimoine fiduciaire. La question des exemptions fiscales devient importante à cette étape étant donné la complexité retrouvée lors d'un transfert foncier impliquant des taxes sur gain en capital. Si une organisation comme Protec-Terre avait à remplir ce rôle, le statut de bienfaisance serait alors nécessaire pour cette organisation afin qu'elle puisse effectuer l'acquisition de terres via donation. Pour leur part, les modalités de paiement progressif des terres reste un élément à explorer, notamment dans un contexte où une étape subséquente se pose entre l'acquisition via une OBNL et son transfert vers une FUS.

5.3.6.3. Types de tenure envisagés

Au niveau du modèle de FFA à mettre en place, les détails propres à un montage juridique adapté à chaque situation sont à réinventer en fonction des modalités de propriété et de tenures qui vont différer d'un partenaire à l'autre, notamment entre la possibilité d'établir une propriété superficielle et une entente locative basée sur un modèle emphytéotique.

Selon les acteurs rencontrés, le lien entre une future FFA et l'exploitation agricole repose sur trois types d'ententes possibles :

- 1) Location de la terre à la fiducie via un bail emphytéotique ou autre entente structurante dans le long terme;
- 2) Élaboration d'une convention superficière entre la fiducie possédant le tréfonds et l'exploitation agricole possédant la superficie (c'est à dire les équipements et bâtiments) en tant que nu-propriétaire.
- 3) Élaboration de servitudes de conservation via une organisation de conservation qui vise à protéger la vocation agricole d'une terre sans en faire l'acquisition.

Étant donné que le cédant ne désire pas séparer le fonds de terre de la superficie dans le cas de la Ferme Morgan, le premier type d'entente pourrait convenir à cette dernière. À titre de fiduciaire, cette coopérative aurait un droit de regard sur les activités de la fiducie tout en étant titulaire d'un droit de tenure approprié à sa situation. Pour les autres producteurs agricoles rencontrés, la deuxième option semble plus envisageable, notamment pour permettre aux exploitants actuels de revendre leur matériel agricole à la prochaine génération de relève agricole afin de percevoir un retour sur leurs investissements.

La troisième option de servitudes est envisageable dans un contexte semblable aux Îles-de-la-Madeleine, où l'option des servitudes de conservation rejoint le modèle étatsunien en termes de protection territoriale agricole (American Farmland Trust, 1997) dans un environnement de non-couverture provinciale du zonage de la LPTAA. Cette option, moins coûteuse, est également réalisable dans ce cas étant donné qu'il existe déjà un organisme de conservation détenant des terres, condition préalable à l'élaboration d'un fonds servant dans un voisinage utile au fonds dominant (Girard, 2012). Elle est également pertinente pour être combinée au règlement relatif aux usages conditionnels de la Municipalité, qui restreint le développement résidentiel dans certaines zones spécifiques à l'instar des initiatives de protection des terres agricoles ayant du succès aux États-Unis de par la combinaison de leur approche de conservation-préservation (Daniels, 2007).

5.3.7. LES OBSTACLES ET LES OCCASIONS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS VERS L'ÉLABORATION D'UNE FFA

À la lumière des entretiens, quatre facteurs traversent les obstacles et opportunités mentionnés par les acteurs rencontrés, à savoir : le mode organisationnel, la pérennisation de la relève agricole, le financement du foncier, la sensibilisation et la mobilisation des communautés.

5.3.7.1. Mode organisationnel

Les particularités des fermes par rapport aux organismes territoriaux entraînent des défis différents compte tenu de leurs modes organisationnels spécifiques. Si les deux parties ont un intérêt à la collectivisation d'un patrimoine agricole, les producteurs agricoles désirent consolider une position dans le court terme (activité de production sur une parcelle agricole) tandis que les organismes territoriaux désirent l'initier. À cet effet, il semblerait qu'un facteur permettant aux organismes territoriaux d'avoir du recul - un point de vue davantage macro-analytique - ainsi qu'une planification plus organisée du développement de leur projet de FFA est que les producteurs agricoles sont confrontés par les préoccupations quotidiennes du monde agricole tandis que ce volet est retiré des organismes territoriaux. Cette préoccupation journalière et le manque de ressources pour la planification des démarches chez les producteurs entraînent un essoufflement et un découragement potentiel face à l'ampleur du processus. Ces facteurs sont cependant compensés par une mobilisation des acteurs directement impliqués dans le processus, contrairement aux organismes territoriaux qui, bien qu'outillés pour traverser diverses étapes au sein de leur cadre institutionnel, peuvent rencontrer certaines difficultés face au scepticisme de la part de la communauté agricole face à un projet étant initié « de l'extérieur ». C'est ainsi que, d'un côté, les organismes territoriaux ont une capacité de mobiliser d'autres acteurs institutionnels pour appuyer leurs projets, tandis que les fermes mobilisent surtout au niveau « citoyen », lorsque c'est le cas, ou en association avec des organisations civiles.

5.3.7.2. Pérennisation de la relève agricole

Première génération :

Au niveau de la relève agricole, celle-ci a pour défi de prendre en charge de manière pérenne une terre pour la préservation d'une vocation particulière. À cet effet, il est positif de constater que la relève non-apparentée est identifiée et présente sur l'ensemble des fermes rencontrées, cependant que cette relève n'est pas complètement assurée pour un des cas. Notons ainsi que le processus d'implantation d'une fiducie est complémentaire, mais distinct du processus de transfert de ferme non-apparentée, dans le sens que la constitution d'une FUS n'est pas garante d'une continuité de l'activité agricole sur le patrimoine d'affectation. Les propriétaires-cédant ne doivent pas négliger l'ensemble du processus de transfert de ferme, où s'insèrent les étapes d'identification de la relève, l'élaboration du diagnostic via discussion sur la vision de l'entreprise, les besoins financiers des parties concernées, l'élaboration d'un portrait financier de la ferme, les impacts fiscaux face aux choix de transfert ainsi que l'élaboration d'un modèle juridique pertinent. Bien qu'elles soient distinctes, les démarches pour l'implantation d'une FFA doivent se faire en juxtaposition aux étapes de transfert étant donné leur interaction directe avec eux aux niveaux financier, juridique, professionnel et relationnel.

La première génération de producteurs agricole n'a pas été identifiée chez les organismes territoriaux, pour qui la terre restait également à repérer. Le type de relève encouragée était toutefois en voie de se définir : des jeunes producteurs maraîchers pour la CLD de Roussillon et des producteurs madelinots de cultures fourragères pour le BGFIM. Si une ouverture a été déclarée de la part de ces organismes pour la participation de la relève agricole à l'édification des projets de fiducie, leur présence reste toutefois absente dans le cadre d'activités de concertation.

Transfert intergénérationnel :

De manière générale, la réflexion sur le transfert intergénérationnel de ferme n'est pas approfondie au niveau opérationnel ni chez les producteurs, ni chez les organismes publics, ce qui suppose que le problème pourrait être reproduit pour les générations futures même si le fardeau de capitalisation est retiré de l'équation.

La CoopéraVie Morgan semble être le seul cas ayant identifié une solution à ce problème par une formule de transfert progressif plutôt que de transfert ponctuel, via le transfert de l'unité de l'exploitant agricole vers un regroupement coopératif de membres-exploitants. Les individus de la coopérative représentent ainsi un continuum de la génération présente et celle de la relève par l'entrée progressive de nouveaux membres à la coopérative. Le processus d'accueil s'apparentant à un processus de transfert continu de la ferme solidifiant conséquemment l'activité agricole par le renouvellement constant de l'exploitant agricole.

5.3.7.3. Financement

Les défis par rapport au financement en vue de constituer une FFA composent un élément central qui traverse les acteurs rencontrés de manière particulière : il s'agit de tenir compte pour certains producteurs agricoles des éléments liés à l'économie des frais fiscaux et fonciers, au financement pour l'achat du fonds de terre, à l'élaboration d'un modèle juridique pour le contrat menant à une FFA ainsi qu'aux garanties à court et long terme pour l'obtention d'emprunts pour investissements auprès des institutions financières.

En ce qui a trait à l'achat du fonds de terre du propriétaire foncier, la stratégie des organismes territoriaux diffère quelque peu de ceux des producteurs agricoles. Dans la presque totalité des cas, les acteurs ont partagé leur volonté qu'un organisme fiduciaire agisse à titre d'intermédiaire pour l'achat de fonds de terres du propriétaire foncier. Pour les producteurs agricoles,

cet organisme effectuerait également les démarches de financement pour alléger le coût du foncier revenant à la relève agricole freiné par l'inaccessibilité foncière. Si le foncier serait vendu au prix du marché ou à rabais dans le cas de la Ferme du Phénix et du Verger des 4 Vents, respectivement, la Ferme Morgan constitue pour sa part le seul cas où la terre et les bâtiments feraient l'objet d'un don total, le propriétaire n'ayant pas besoin des argents de la vente pour financer sa retraite. Pour les organismes territoriaux, il y a une volonté de leur part d'acheter un fonds de terre, ceux-ci pouvant faire l'objet d'un achat total ou partiel selon le cédant qui reste à trouver. La question de financement du fonds de terre leur apparaît moins problématique et ce, pour diverses raisons, notamment leur familiarité avec les processus de recherche de financement et les partenariats établis pouvant éventuellement alléger le prix du foncier.

Ainsi, trois partenaires ne semblent pas inquiets outre mesure quant à l'aspect du financement de la terre, dont les Fermes Morgan où il s'agit d'un legs, de même que les deux organismes territoriaux vu leur expérience et légitimité en matière de financement de projet. Étant donné la volonté du cédant de ne pas séparer le fonds de terre des équipements agricole, un risque peut cependant émerger pour la CoopéraVie Morgan, à savoir celui de leur pouvoir d'emprunt limité pour les investissements futurs advenant que les bâtiments et le foncier appartiendraient à la fiducie.

Pour la Ferme du Phénix et le Verger aux 4 Vents, la question du financement est centrale, tant dans le premier cas pour l'exploitant actuel de poursuivre ses activités agricoles avec une FFA ayant fait l'acquisition d'une terre, que pour les propriétaires du Verger aux 4 Vents qui désirent prendre leur retraite et permettre à une relève ou une FFA de faire l'acquisition de leur terre. Dans un contexte où le fonds de terre appartiendrait à un patrimoine d'affectation protégé par une FFA, il ne semble cependant pas y avoir de solution à proposer de la part de l'ensemble des acteurs par rapport aux difficultés potentielles de concilier le besoin de construire un capital de retraite pour les agriculteurs à partir de la vente totale de la ferme, qui représente une source majeure de financement des agriculteurs au moment de la retraite (CRAAQ, 2013), et de permettre l'accès de la relève à la terre dans un contexte de spéculation foncière. Les modalités de financement d'une retraite future via une convention superficielle et la vente de la ferme sans l'actif foncier représenteraient ainsi des éléments intéressants à mettre de l'avant pour tout projet futur de FFA.

Des clarifications étaient désirées de la part des acteurs en ce qui a trait aux modalités d'exonérations et allègements fiscaux en ce qui a trait au transfert de la ferme par don ou vente (pour émettre des reçus de charité ou pour éviter la taxe sur le gain en capital) et aux modèles juridiques permettant certains allègements fiscaux et fonciers (entre par exemple une FUS et un OBNL). Ces éléments restent également à explorer en tant que défis stratégiques à relever pour le succès futur de ces initiatives.

Le besoin d'un meilleur encadrement juridique au niveau des clauses entourant la constitution d'une FUS est également un élément important qui ressort de cette étude, plus précisément dans les cas d'une entente avec bail emphytéotique, où un OBNL agirait potentiellement à titre de fiduciaire, et selon le modèle actuel de FUS en mode de propriété superficielle. Dans les deux éventualités, le financement du montage juridique en découlant est une question centrale à mettre de l'avant au sein d'un plan de financement.

5.3.7.4. Sensibilisation et mobilisation des communautés

En regard avec les objectifs de sensibilisation et de mobilisation de la communauté portés généralement par les FLT, élément central dans la constitution historique du modèle de fiducie foncière basé sur le soutien du public pour la préservation des milieux naturels et agricoles (TLC-BC, 2010), le volet sur la sensibilisation du public face aux enjeux de la protection de terres et de leur vocation n'a pas été mentionné par les acteurs rencontrés. Les divers enjeux que portent actuellement certains acteurs au sein de leur mode de fonctionnement ont cependant de fortes chances de se retrouver au sein de la

vocation de sensibilisation portée par les futurs projets de FFA. Pensons notamment à la ferme du Phénix, établie en région périurbaine et qui œuvre à l'établissement d'un contact plus étroit avec des organisations communautaires portant une perspective d'agriculture urbaine, de sécurité alimentaire et de souveraineté alimentaire.

Par ailleurs, la question de la mobilisation de la communauté est très peu abordée par les fermes par rapport au projet de FFA. Dans l'optique où les fermes s'inspirent de la Ferme Cadet Roussel quant à l'implantation des fiducies, il s'ensuit que l'engagement communautaire s'avère un volet important dans la stratégie de financement du foncier. Le potentiel pour mobiliser la communauté est cependant présent pour deux des fermes qui ont déjà une dynamique collaborative avec leurs partenaires-clients et qui s'impliquent à d'autres volets de leur ferme.

Les organismes publics rencontrés n'ayant pas identifié de terres pour accueillir leur projet, l'objectif de tenue d'activité agricole a une pondération moins forte comparé aux producteurs agricoles. Le travail de promotion du projet a ainsi été diffusé à travers d'autres objectifs tels la protection du paysage et la diversification de l'activité agricole. C'est ainsi que la mobilisation effectuée auprès des divers partenaires pour avoir des appuis stratégiques, humains et financiers facilitant l'actualisation d'un projet de FFA est bien structurée. Ces acteurs relèvent surtout du milieu institutionnel, tant du niveau municipal et associatif, territorial, régional, agricole que gouvernemental. Tel que noté précédemment, il est cependant à constater que la base privée (citoyenne et agricole) est plus faible. Les résultats dénotent ainsi que les FFA projetées par les deux catégories d'acteurs (fermes et organismes territoriaux) laissent place à la possibilité d'élaborer des FFA au niveau plus local ou plus régional dépendamment de l'acteur portant le projet.

La situation particulière des producteurs agricoles par rapport aux organismes territoriaux entraîne ces divers acteurs à composer de façon particulière avec ces diverses problématiques. Le positionnement existentiel des producteurs agricoles et de leur relève entraîne ainsi un rapport différent à l'argent, au temps et au contact avec des partenaires potentiels, tandis que les capacités institutionnelles des organismes territoriaux leur permettent d'accéder plus facilement à du financement dans un cadre temporel plus facile à gérer compte-tenu de leur spécialisation dans la gestion des échéanciers.

5.4. Résumé et discussion des résultats

La réalisation d'entretiens semi-dirigés auprès de cinq producteurs agricoles et organismes territoriaux a permis de générer un portrait des projets d'implantation de FFA au Québec selon cinq thématiques préalablement définis, soit (1) le contexte du projet; (2) les objectifs de la FFA et les motivations du porteur de projet; (3) l'état de planification et d'avancement du projet de fiducie; (4) la stratégie de financement pour l'achat de la terre; (5) les besoins d'accompagnement de l'acteur interviewé, dont les résultats saillants sont déclinés ci-dessous :

- **L'apparition d'un acteur régional désirant prendre part au processus des FFA en tant qu'organisme instigateur et catalyseur de projet, soit les organismes territoriaux.** En portant une réflexion sur les grands enjeux que traversent l'agriculture et les régions québécoises, ces organismes portent un regard englobant sur la possibilité d'élaborer un projet de ce type parmi d'autres solutions possibles face à ces enjeux.
- **L'association entre les motivations d'implantation de fiducie et l'enjeu de transfert à la relève non-apparentée pour la deuxième catégorie de porteurs de projet de fiducie, soit les producteurs agricoles.** Les résultats de l'étude soulèvent que ces derniers sont impliqués de manière intime dans le processus de passation de ferme où la FFA représente un outil permettant de préserver la vocation particulière d'une entreprise agricole en contexte d'inaccessibilité foncière pour la relève.
- **La prépondérance de motivations de nature collective de la part des organismes territoriaux comme des producteurs agricoles désirant planter des FFA.** La protection d'une vocation spécifique d'un patrimoine

agricole et l'accessibilité du foncier agricole pour la génération présente et les générations futures d'agriculteurs sont deux motivations principales citées par les acteurs rencontrés. La structuration d'ententes foncières entre le producteur agricole et le propriétaire foncier, notamment via des mécanismes de gestion démocratique impliquant toutes les parties, ainsi que la diversification d'une agriculture de proximité sont d'autres motivations soulevées lors des entretiens semi-directifs.

- **Une complémentarité entre les besoins et contraintes des deux catégories d'acteurs.** Dans le cadre de l'implantation de projets de fiducie, les organismes territoriaux procèdent par démarche méthodologique de gestion de projet leur permettant ainsi de brosser une perspective plus large des problématiques et actions à entrevoir. De par leur identité organisationnelle, ils lèvent du financement de manière plus aisée que les producteurs agricoles mais rencontrent toutefois des obstacles quant à l'identification du foncier pour accueillir leur projet. Pour leur part, les préoccupations quotidiennes des agriculteurs constituent un obstacle quant à la planification et la structuration des actions qu'ils doivent porter en termes de développement de projet de FFA, dans un contexte où le patrimoine à constituer en fiducie est déjà identifié. Il appert donc pertinent de souligner que le croisement des perspectives motivationnelles des uns et des autres pourrait amener chacun à prendre en considération le potentiel de développement de projets collaboratifs de FFA advenant la rencontre de ces deux catégories d'acteurs sur un même territoire.
- **Des connaissances circonscrites quant aux aspects fiscaux et juridiques entourant le processus d'implantation de FFA.** Les résultats des entretiens illustrent que les acteurs connaissant davantage les impacts potentiels des FFA que la structure de fiducie envisagée et les modalités de tenure qu'ils désirent mettre en place une fois la FFA mise sur pied. La plupart des acteurs comptent d'ailleurs élaborer une structure de fiducie à l'image de l'unique FUS à vocation agricole au Québec, soit la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel.
- **Une fragilité en regard à la mobilisation des acteurs nécessaires pour l'implantation de FUS.** Mis à part le rôle potentiel assumé par l'organisme ou le producteur agricole interviewé, les autres acteurs (bénéficiaires, constituants, fiduciaires) restent à être identifiés ou leurs liens avec le projet de FUS à vocation agricole, solidifiés.
- **Des défis considérables associés au financement en vue de constituer une FFA.** Pour la relève agricole, l'accumulation des sommes nécessaires pour l'achat des terres constitue l'obstacle principal quant à l'implantation des FFA dans un contexte d'inaccessibilité foncière. Pour le propriétaire foncier, l'étude identifie deux soucis associés à la vente ou le don partiel de la terre, soit les taxes sur gains en capital et l'accumulation d'un fonds de retraite suffisant pour l'avenir. Dans le cas précis de la CoopéraVie Morgan où les producteurs agricoles ont droit d'exploitation mais ne possèdent ni le foncier ni les bâtiments agricoles, il s'avère que cet arrangement limite le pouvoir d'emprunt des exploitants, restreignant conséquemment les investissements futurs.

6. CONCLUSION

Cette étude réalisée par le Centre d'innovation sociale en agriculture (CISA) en partenariat avec Protec-Terre porte comme objectif général le développement d'une base de connaissances, par la recherche documentaire et des études de cas sur le terrain, en vue de favoriser l'appui d'organismes-accompagnateurs envers les projets d'implantation de nouvelles FFA au Québec. À cet effet, une recherche et une analyse documentaire portant sur la protection territoriale agricole aux États-Unis et au Canada permettent de ressortir les spécificités du contexte québécois qui, jumelées avec une analyse générale sur l'outil des FFA, éclairent les particularités et le potentiel des FUS à vocation agricole au Québec. Par la suite, les résultats des entretiens semi-dirigés effectués auprès de trois producteurs agricoles et de deux organismes territoriaux dégagent un premier portrait sur les motivations, les occasions et les obstacles caractérisant ces initiatives. Des résumés et synthèses rappelant les faits et résultats saillants sont insérés à la fin de chaque chapitre en guise de conclusion.

6.1. LIMITES DE L'ÉTUDE

Cette étude comporte certaines limites associées à la recherche-action complétée auprès des cinq partenaires de recherche. Ces dernières circonscrivent la représentativité des résultats autant au sein de chaque projet de fiducie qu'en dehors de l'échantillon de cas étudiés.

- 1) **Triangulation des données.** Les données étant collectées d'une source unique pour chaque projet de fiducie (ex : producteur agricole), il n'y a pas eu d'entrevues auprès des autres catégories d'acteurs associées au projet. Ainsi, aucun processus de validation croisée, d'analyse d'interprétation ou d'enrichissement d'informations n'a été entamé.
- 2) **Taille de l'échantillon.** Le nombre limité de cas étudiés signifie que les résultats obtenus ne sont pas statistiquement représentatifs de la population de projets de FFA, ce qui est toutefois en dehors des objectifs du présent projet visant davantage à dresser un premier portrait des besoins, motivations, forces et contraintes associés aux projets de FFA en sol québécois.
- 3) **Nature émergente des cas étudiés.** Les projets de fiducie sont, pour l'ensemble des cas étudiés, en processus d'émergence ou de démarrage. Puisque les données recueillies saisissent les réflexions des acteurs à un moment précis qui évolueront à travers le temps, la validité des informations et des analyses présentées dans le rapport ci-contre est conséquemment associée à une variable temporelle.

6.2. PROSPECTIVES

Afin de proposer des pistes d'action et de recherche futures, quatre groupes de démarches facilitant le processus d'élaboration de FFA au Québec reflétant les défis vécus par les porteurs de projet sont présentés ci-contre :

- 1) **Accompagnement général des producteurs agricoles dans le choix d'outil ou de modèle de projet de préservation du patrimoine agricole.** Il convient à tout porteur de projet de bien cerner ses besoins et de voir comment ces derniers s'arriment avec la gamme d'outils juridiques et de modèles de tenure possibles avant de conclure sur le choix d'une FFA ou, plus précisément, d'une FUS à vocation agricole. Cette étude indique que la plupart des agriculteurs ne procèdent pas à ce type de réflexion, et qu'il y a un intérêt de leur part à mieux connaître les options qui pourraient leur permettre d'atteindre leurs objectifs. À cet effet, la production d'un guide présentant les divers outils et modèles existants pour la protection du foncier agricole et de sa vocation agricole spécifique, de même que les forces et faiblesses desdits outils et modèles, pourrait appuyer le processus de décision des porteurs de projet. Notons que l'élaboration d'une formule d'accompagnement pour des intervenants agricoles, tel les

conseillers en gestion, serait également pertinente vu les limites temporelles que certains agriculteurs ont à consacrer à de telles analyses.

2) **Études des enjeux financiers et fiscaux associés aux différents modèles de FFA possibles.** Une fois l'outil de la FFA ciblé, les entretiens semi-directifs indiquent que ce sont les impacts fiscaux et financiers qui guident le choix de la méthode de transfert du foncier (don, don partiel, vente), le choix entre une FLT et une FUS, le choix du modèle juridique de l'organisme fiduciaire dans le cadre d'une FUS (ex : OBNL vs. coopérative), le mode de tenure privilégié, etc. Des interrogations précises quant aux exemptions fiscales associées aux organismes ayant un statut de bienfaisance, puis aux impacts sur les taxes municipales associés au fractionnement en propriété superficière ont également été exprimées lors des échanges avec les partenaires de projet :

- *Si l'acquisition de la terre s'effectue via une rente viagère versée au propriétaire menant à l'acquisition de la terre au décès de ce dernier, existe-t-il un modèle juridique qui permettrait de faire bénéficier d'un allègement ou d'une exemption de la taxe sur le gain en capital pour une OBNL (avec statut de bienfaisance ou non), une coopérative de solidarité ou une fondation (avec statut de bienfaisance ou non)?*
- *Est-ce que le fait de fractionner la propriété entre la terre, la maison, les bâtiments et les équipements peut offrir des avantages à ce niveau, et qu'en est-il s'il y a fractionnement par l'usage de la propriété superficière entre un tréfoncier (la fiducie propriétaire de la terre seulement) et un superficière (le producteur propriétaire des bâtiments, équipements et production, sous forme de compagnie, d'OBNL ou de coopérative) ?*

Il appert conséquemment que des études plus poussées caractérisant les impacts fiscaux et financiers des modèles de FFA sont pertinentes. Ultiment, ces éléments soutiendront la réflexion des producteurs agricoles et des organismes territoriaux dans l'élaboration d'un montage juridique solide et approprié aux types de transfert et de droits de tenure envisagés et appuieront les processus d'accompagnement des initiateurs de projets dans la conceptualisation et l'implantation de FFA. Soulignons à cet effet une initiative en cours par le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité intitulé *TerraCoop, coopérative de valorisation des terres agricoles*.

3) **Accompagnement des producteurs agricoles au niveau du financement du projet de FFA et élaboration de modèles novateurs de financement.** L'obstacle prépondérant identifié par les agriculteurs interrogés s'avère la recherche de financement pour l'acquisition du fonds de terre dans le but de la constituer en fiducie. De manière secondaire, le processus de mobilisation pour rechercher du financement auprès du grand public a également été soulevé comme une difficulté aux yeux des producteurs agricoles. En ce sens, un répertoire adapté au contexte québécois des sources de financement disponibles auprès (1) des organismes gouvernementaux et parapublics; (2) du grand public; (3) des banques et d'autres sources conventionnelles, pourrait faciliter la démarche des porteurs de projet. Notons à ce sujet une initiative en cours, soit la Fondation pour les fiducies foncières de Protec-Terre, ayant notamment comme objectifs de recevoir des contributions et des fonds fonciers pour les confier à des fiducies foncières, et l'éducation du grand public au sujet des fiducies.

4) **Développement de méthodes et d'outils pour les acteurs en recherche de relève agricole non-apparentée.** Tel que souligné dans la section des résultats, cette étude identifie que certaines difficultés associées à l'implantation de projets de fiducie relèvent plutôt d'obstacles affiliés aux transferts de ferme non-apparentée. Afin de faciliter les démarches nécessaires à l'actualisation des processus concrets de transfert, le développement d'approches novatrices pour mailler la relève sans terre et les cédants sans relève constitue un champ de recherche d'intérêt, autant dans le cadre de projets de FFA que dans une perspective plus élargie de valorisation de l'activité agricole.

BIBLIOGRAPHIE

- Agence du revenu du Canada. (2014, 25 mars). *Faire un don*. Repéré à : <http://www.cra-arc.gc.ca/chrts-gvng/dnrs/rcpts/menu-fra.html>.
- Agricultural Land Reserve (s.d.). *How the ALR was Established*. Repéré à : [http://www.alc.gov.bc.ca/alr/Establishing the ALR.htm](http://www.alc.gov.bc.ca/alr/Establishing%20the%20ALR.htm).
- Alberta Agriculture, Food and Rural Development. (2002). *Loss and Fragmentation of Farmland*. Repéré à : [http://www1.agric.gov.ab.ca/\\$department/deptdocs.nsf/all/psc4786](http://www1.agric.gov.ab.ca/$department/deptdocs.nsf/all/psc4786).
- Alterman, R. (1997). The Challenge of Farmland Preservation: Lessons from a Six-Nation Comparison. *Journal of the American Planning Association*, 63(2), 220-243.
- American Farmland Trust. (1997). *Saving American Farmland : What Works*. Northampton, MA.
- American Farmland Trust. (2008). *The Farmland Protection Toolbox*. Farmland Information Center Fact Sheet. Northampton, MA.
- Auditor General of British Columbia. (2010). *Audit of the Agricultural Land Commission* (rapport 5). Repéré à : <http://www.bcauditor.com/pubs/2010/report5/audit-agricultural-land-commission>.
- Barette, A. J. (2007). La fiducie d'utilité sociale : réflexions sur un thème méconnu. In *Fiducies personnelles et successions 2007*, volume 269. Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville : Éditions Yvon Blais.
- Beaulne, J. (1998). *Droit des fiducies*. Montréal : Wilson & Lafleur.
- Beesley, K.-B. (1999). Agricultural land preservation in North America: A review and survey of expert opinion. In Furuseth O. J., Lapping M. B. (eds.), *Contested countryside: The rural-urban fringe in North America* (pp. 57-91). Aldershot, UK : Ashgate.
- Bélaïr-Cirino, M. (2013, 15 juin). La fin de la ferme familiale? *Le Devoir*. Repéré à : <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/380860/les-defis-de-la-releve-agricole>.
- Béland, S. et M.-P. Robichaud (Eds.). (2011). Les fiducies foncières agricoles: l'approche coopérative. Cahiers de l'ARUC – Développement territorial et coopération, Série «Conférence» n° 4. Repéré à : <http://www.journalensemble.coop/sites/journalensemble.coop/files/fiducies2012-aruc-dtc.pdf>.
- Block, P. (2013). *Stewardship: Choosing Service Over Self-Interest (2nd Edition)*. San Francisco, CA: Berrett-Koehler Publishers, Inc.
- Brouwers, T. (2010, août). La disparition des terres agricoles canadiennes. *Centre d'agriculture biologique du Canada*. Repéré à : http://www.organicagcentre.ca/NewspaperArticles/na_disappearing_farmland_tb_f.asp.
- Bryant, C. et D. Granjon. (2007). Agricultural land Protection in Quebec – From Provincial Framework to Local Initiatives. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Eds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 61-85), Guelph, ON: University of Guelph.
- Caldwell, W., S. Hilts et B. Wilton. (2005). Farmland Preservation in Ontario. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Eds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 87-114), Guelph, ON: University of Guelph.
- Caldwell, W.J. et C. Doods-Weir. (2009). Canadian Approaches to the Preservation of Farmland, *Plan Canada*, été, 17-20. Repéré à : www.cip-icu.ca/CMS/files/PC492%20-%20page%2017-20.pdf.
- Caron, A. (2009). *La municipalité régionale de comté : compétences et responsabilités*. Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Repéré à : http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/documentation/competences_mrc.pdf.
- CBC News. (2012, 31 août). *B.C. Conservation group's account seized by CRA*. Repéré à : <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/b-c-conservation-group-s-accounts-seized-by-cra-1.1153484>.
- Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec. (2014, 7 février). Le CRAAQ lance La boîte à outils du démarrage en agriculture et en agroalimentaire. Repéré à : <http://www.cefrio.qc.ca/blogue/transformation-organisationnelle/craaq-boite-outil/>.
- Chang, K. (2011). *2010 National Land Trust Census Report. A Look at Voluntary Land Conservation in America*. Washington, DC: Land Trust Alliance Repéré à : <http://www.landtrustalliance.org/land-trusts/land-trust-census/2010-final-report>
- CLD Roussillon. (s.d.). *Fiducie foncière agricole dans le Roussillon!* [dépliant].

- Code civil du Québec, RLRQ c C-1991. Repéré à : <https://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/rlrq-c-c-1991/derniere/rlrq-c-c-1991.html>.
- Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois. (2008). *Agriculture et agroalimentaire : assurer et bâtir l'avenir*. Repéré à : <http://www.caaaq.gouv.qc.ca/documentation/rapportfinal.fr.html>.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014, 1 avril). *Le zonage agricole a 35 ans*. Repéré à : <http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=28&MP=74-147>.
- Commission municipale du Québec. (2009). *Demande d'exemption de taxes*. Repéré à : <http://www.cmq.gouv.qc.ca/fr/demande-exemption-taxes/demande-exemption-taxes.php>
- Community Forests International (2012, 4 février). New Brunswick Community Land Trust (NBCLT) to Host Info Sessions. Repéré à : <http://forestsinternational.org/news/post/new-brunswick-community-land-trust-nbclt-to-host-info-sessions>.
- Comptables professionnels agréés du Canada. (2013). *Guide sur les états financiers des organismes sans but lucratif*. Toronto, Ontario. Repéré à : <http://www.icca.ca/champs-dexpertise/gouvernance-strategie-et-gestion-des-risques/collection-organismes-sans-but-lucratif/npo-briefings/item65429.pdf>.
- Colyer, D. (1998, mai). *Farmland preservation programs*. Présenté au Seventh International Symposium on Society and Resource Management University. Colombia: MI.
- Coulthard, R. A. (2001). The Changing Landscape of America's Farmland: A Comparative Look at Policies Which Help Determine the Portrait of Our Land - Are There Lessons We Can Learn from the EU? *Drake Journal of Agricultural Law*, 6(2), 261-279.
- Daniels, T. (2007) Farmland Preservation Policies in the US - Successes and Shortcomings. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Eds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 61-85), Guelph, ON: University of Guelph.
- Deaton, B.J. et Vyn, R.J. (2010). The Effect of Strict Agricultural Zoning on Agricultural Land Values: the Case of Ontario's Greenbelt, *American Journal of Agricultural Economics*, 92(4), 141-155.
- Demographia (2014). *10th Annual Demographia International Housing Affordability Survey*. Repéré à : www.demographia.com/dhi.pdf .
- Dissart, J.-C. (2006). Protection des espaces agricoles et naturels: une analyse des outils américains et français. *Économie Rurale*, 291 (janvier-février), 6-25.
- Doucet, C. (2010). *L'agriculture dans les plans régionaux de développement des Conférences régionales des élus : vision multifonctionnelle ou productiviste?* Cahier de l'Alliance de recherche université-communauté en Innovation sociale et développement des communautés (ARUC-ISDC), Séries Recherches no. 30, mars.
- Dupont, D. (2006). *Agriculture et agroalimentaire au Québec : du projet nationaliste des clercs à l'insertion de l'agriculture dans le complexe agroalimentaire mondial*. Mémoire M.A., Université Laval. Repéré à : http://www.irec.net/upload/File/memoires_et_theses/memoire_david_dupont_2007.pdf
- Environnement Canada. (2014, 16 avril). Le programme des dons écologiques. Récupéré de : <http://www.ec.gc.ca/pde-egp/default.asp?lang=Fr> .
- Fairfax, S. K., et D. Guenzler. (2001). *Conservation Trusts*. Lawrence, KS: University Press of Kansas.
- Falcimaigne, N. (2013). Tatamagouche Community Land Coop – La terre qui ne peut plus être vendue. *Co-operative News*. Repéré à : <http://www.thenews.coop/33558/news/co-operatives/tatamagouche-community-land-coop-%E2%80%93-la-terre-qui-ne-peut-plus-%C3%AAtre-vendue/#.U44XTHbig2x>.
- Farmland Legacies. (2014). About us. Repéré à : <http://www.farmlandlegacies.org/about-us>.
- Ferme Cadet Roussel. (2011). Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel. Repéré à : <http://fermecadetroussel.org/fiducie/fiducie.html>.
- Financière Agricole. (2013). *Valeur des terres agricoles dans les régions du Québec*. Québec, QC : Groupe Agéco.
- Furtan, W.H. (2007). Agricultural Policy. *The Encyclopedia of Saskatchewan*. Repéré à : http://esask.uregina.ca/entry/agricultural_policy.html.
- Girard, J.-F. (2012, 26 octobre). La fiducie d'utilité sociale - Un outil pour protéger les milieux naturels. *Le Devoir*. Repéré à : <http://www.ledevoir.com/environnement/actualites-sur-l-environnement/271555/la-fiducie-d-utilite-sociale-un-outil-pour-protger-les-milieux-naturels>.
- Girard, J.-F. (2002). *Guide des bonnes pratiques en intendance privée : Aspects juridiques et organisationnels*. Québec : Centre québécois du droit de l'environnement.

- Girard, J.-F. (2014). *Les outils juridiques pour la protection et la mise en valeur de territoires sur l'île de Montréal : les exemples concluants de protection de territoires biologiquement significatifs en milieu urbain*. Montréal, QC : Dufresne Hébert Comeau.
- Giroux, L. (1992). Agricultural Land protection in Quebec: A Victim of its Own Success? *Resources: The Newsletter of the Canadian Institute of Resources Law*, 38 (printemps), 1-12. Repéré à : <http://dspace.ucalgary.ca/bitstream/1880/47114/1/Resources38.pdf>.
- Glen, J.M. (1985). Approaches to the Protection of Agricultural Land in Quebec and Ontario: Highways and Byways. *Canadian Public Policy*, 11(4), 665-676.
- Glynwood Center. (2008). *Land Trusts and Agricultural Land: Protecting Farmland or Farming?* Repéré à : <http://www.glynwood.org/publications-multimedia/reports-and-guides/>.
- Green, L.W., George, M.A., Daniel, M., Frankish, C.J., Herbert, C.J., Bowie, W.R., et al. (1995). *Study of participatory research in health promotion: review and recommendations for the development of participatory research in health promotion in Canada*. Vancouver, BC: University of British Columbia.
- Hagey, R.S. (1997). The use and abuse of participatory action research. *Chronic Diseases and Injuries in Canada* 18(1):1-6.
- HelioTrust. (s.d.). About HelioTrust. Repéré à : <http://heliotrust.org/about/>.
- Hiley, J. (2007). Opening Gates, Not Reinforcing Fences - Land Use Planning in Canada. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Eds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 61-85), Guelph, ON: University of Guelph. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. (2010). *Ruralité*, Repéré à : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/developpement-regional-et-rural/ruralite/>
- Hamilton, B. (2005, juin). *Agricultural Land Trusts: Preserving Small Farm Heritage*, Winnipeg, MB: Canadian Centre for Policy Alternatives.
- Hilts, S., M. Watkins, et B. Wilton. (2007). The Development of the Ontario Farmland Trust. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Eds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 61-85), Guelph, ON: University of Guelph.
- Industrie Canada. (2011). Chapitre 2 : Devoirs des administrateurs. *Guide à l'intention des administrateurs des sociétés à but non lucratif (Droits, Fonctions et Pratiques)*. Repéré à : <http://www.ic.gc.ca/eic/site/cilp-pdci.nsf/fra/ci00692.html>.
- Katz, D. (2009, 19 octobre). *The BC Agricultural Land Reserve : A Critical Assessment*. Vancouver, BC: Fraser Institute Studies in Risk & Regulation. Repéré à : <https://www.fraserinstitute.org/research-news/display.aspx?id=13485>.
- Laprade, Y. (2012, 29 novembre). Une SADAQ pour préserver nos terres agricoles. *La Terre de chez nous*. Repéré à : <http://www.laterre.ca/vie-rurale/une-sadaq-pour-preserver-nos-terres-agricoles/>.
- Lavoie, J. (2013, 14 mars). Sooke farmers hope for seed cash to grow co-op. *Times Colonist*. Repéré à : <http://www.timescolonist.com/news/local/sooke-farmers-hope-for-seed-cash-to-grow-co-op-1.91608>.
- L'Italien, F. (2012). *L'accapement des terres et les dispositifs d'intervention sur le foncier agricole : Les enjeux pour l'agriculture québécoise*. Montréal, QC : Institut de recherche en économie contemporaine.
- Lawless, G. (1994). *The Community Land Trust Model Applied to Farmland: A Case Study of the Wisconsin Farmland Conservancy* (Thèse). University of Wisconsin-Madison: Wisconsin.
- Learmonth, P. et S. W. Chan (2009). *The Potential for Use of Farmland Conservation Agreements in Ontario*. Guelph, Ontario: Farmland Trust and Kawartha Heritage Conservancy.
- Lefevre, P. et al. (2011). *Stratégie d'accès aux terres agricoles de Brome-Missisquoi : Élaboration d'une banque de terres*, Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP), Sutton, QC.
- Let's Buy the Farm. (2013, 13 avril). Dans *Indiegogo*. Page consultée le 20 août 2014 à <https://www.indiegogo.com/projects/let-s-buy-the-farm>.
- Lévesque, A. et al. (2003). *L'établissement des fiducies foncières agricoles et de leur futur potentiel au Québec*, Université McGill. Repéré à : <http://www.caaag.gouv.qc.ca/userfiles/File/MEMOIRE/12-39-M-Fermes-Biologiques-Cooperative-La%20Mauve-annexe%203.pdf>.
- Meloche, J.-P. et G. Debailleul. (2013, février). *Acquisition des terres agricoles par des non agriculteurs au Québec : ampleur, causes et portée du phénomène*. Montréal, QC : Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO). Repéré à : <http://www.cirano.qc.ca/pdf/publication/2013RP-04.pdf>.
- Merenlender, A. M., L. Huntsinger, G. Guthey et S.K. Fairfax. (2004). Land Trusts and Conservation Easements : Who is Conserving What for Whom? *Conservation Biology*, 18(1), 65-75.

- Mickleburgh, R. (2012, 23 août). Preservation of B.C. farmland threatened, Auditor-General says. *The Globe and Mail*. Repéré à : <http://www.theglobeandmail.com/news/british-columbia/preservation-of-bc-farmland-threatened-auditor-general-says/article1379474/>.
- Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec. (2010). *Profil de la relève agricole au Québec 2007*. Repéré à : <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/Profilreleveagricole.pdf>.
- Ministère de la Justice (2013, 30 avril). La provenance de notre système juridique. Repéré à : <http://www.justice.gc.ca/fra/sjc-csj/just/03.html>.
- Ministère des Affaires Municipales et du Logement de l'Ontario. (2014). Déclaration de principes provinciale. Aménagement du territoire. Repéré à : <http://www.mah.gov.on.ca/Page2321.aspx>.
- Ministère des Affaires Municipales et du Logement de l'Ontario. (2013). Loi de 2005 sur la ceinture de verdure. *La protection de la ceinture de verdure*. Repéré à : <http://www.mah.gov.on.ca/Page2300.aspx>.
- Morin, K. et L. Richard. (2004, avril). *Portrait de l'établissement et du retrait de l'agriculture au Québec*, Sainte-Foy, QC : CAAAQ. Repéré à : <http://www.craaq.qc.ca/data/DOCUMENTS/ECY005.pdf>.
- Mulgrew, I. (2013). Ian Mulgrew: Land Conservancy case is first test of charities law. *Vancouver Sun*. Repéré à : <http://www.vancouversun.com/Mulgrew+Land+Conservancy+case+first+test+charities/9167820/story.html>.
- Mulgrew, I. (2014, 24 janvier). Ian Mulgrew: Judge blocks sale of B.C. Binning House. *Vancouver Sun*. Repéré à : <http://www.vancouversun.com/Mulgrew+Judge+blocks+sale+Binning+House/9427894/story.html>.
- National Community Land Trust Network. (2011). *The CLT Technical Manual*. Kirby White (Ed.). Repéré à : <http://cltnetwork.org/wp-content/uploads/2014/01/MASTER-CLT-MANUAL.pdf>.
- Neimanis, V.P. (2013). Crown Land. *The Canadian Encyclopedia*. Repéré à : <http://www.thecanadianencyclopedia.com/en/article/crown-land/>.
- Ontario Farmland Trust. (2014). About Us. Repéré à : <http://ontariofarmlandtrust.ca/about/>.
- Portail Québec (2013, 31 octobre). *Adoption du projet de loi no 46 - « Grâce au gouvernement du Parti Québécois, un geste important est fait pour lutter contre l'accaparement des terres agricoles du Québec. » - Le ministre François Gendron*. [Communiqué de presse]. Repéré à : <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idMenuItem=8&motsCles=&listeThe=&listeReg=&listeDiff=&type=&dateDebut=2013-10-01&dateFin=2013-10-31&afficherResultats=oui&Page=2&idArticle=2110318866>.
- Primack, Richard B. (2010). *Essentials of conservation biology*, 5e édition, Sinauer Associates Inc. Publishers, Sunderland, MA.
- Protec-Terre. (2011). Objectifs de l'association. Repéré à : <http://www.protec-terre.org/>.
- Protec-Terre. (2012, 14 juin). *L'usage de la fiducie foncière agricole pour protéger les terres agricoles de l'Île de Montréal*. Mémoire à la Commission sur l'agriculture urbaine à Montréal. Montréal, QC : Office de consultation publique de Montréal. Repéré à : <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P58/9a36.pdf>.
- Protec-Terre. (2013). *Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec*. Repéré à : http://www.protec-terre.org/Documents/Protec-Terre_Devveloppement des FFA au QC version preliminaire.pdf.
- Reason, P. et Rowan, J. (1981). *Human inquiry: a sourcebook of new paradigm research*. Chichester, England: John Wiley and Sons.
- Renaud, G. et D. Royer. (2012, septembre). *Recherche en sécurité alimentaire dans le contexte de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale à l'Îlot Pelletier*. Cahiers du CRISES no. ES1204. Montréal, QC : Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES).
- Revenu Québec. (2013). Organisme de bienfaisance enregistré - Avantages fiscaux. Récupéré de : <http://www.revenuquebec.ca/fr/entreprise/impot/organismes/avantages.aspx>.
- Revenu Québec. (2014, 22 janvier). *Gains en capital imposables*. Récupéré de : <http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyen/impots/guide/aideligne/revenu-total/ligne139.aspx>.
- Richardson Jr, J. J. (2007). Beyond Fairness: What Really Works to Protect Farmland. *Drake Journal of Agricultural Law*, 12(1), 163-183. Repéré à : <http://students.law.drake.edu/aglawjournal/docs/agVol12No1-Richardson.pdf>.
- Sabinot, C. (2011). *Vivre de ses terres ou de celles des autres? Propriété foncière, accès à la terre et expériences de petits exploitants agricoles au Québec*. Québec : Cahiers du Centre de recherche, d'information et de développement de l'économie solidaire (CRIDÉS). Cahier 11-01.

- Samson, C. (2013, 17 juillet). La ferme Au goût d'autrefois doit fermer sa table champêtre. *Le Soleil*. Repéré à : <http://www.lapresse.ca/le-soleil/affaires/agro-alimentaire/201307/16/01-4671398-la-ferme-au-gout-dautrefois-doit-fermer-sa-table-champetre.php>.
- Seeking Farmland. (2010). Growing Opportunities: Artful Acres Community Land Trust. Repéré à : <http://seekingfarmland.wordpress.com/2010/06/28/growing-opportunities-artful-acres-community-land-trust/>.
- Schumacher Center for a New Economics. (s.d.). Community Land Trusts. Repéré à : <http://www.centerforneweconomics.org/content/community-land-trusts-1>.
- Scott, A., J. Robinson et D. Cohen (Éds.). (1996). *Managing Natural Resources in British Columbia : Markets, Regulations, and Sustainable Development*. Colombie Britannique: University of British Columbia Press.
- South Alberta Land Trust Society (s.d.). *How SALTS is Unique*. Repéré à : http://www.salts-landtrust.org/who_4_saltsisunique.html#4.
- Smith, B. (2007). The British Columbia Farmland Preservation Program. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Éds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 115-162), Guelph, ON: University of Guelph.
- Sokolow, A. D. et A. Zurbrugg. (2003, 1 septembre). A National View of Agricultural Easement Programs: Profiles and Maps: Report 1. DeKalb, IL: American Farmland Trust and Agricultural Issues Center. Repéré à : <http://www.aftresearch.org/research/publications/detail.php?id=d72dd282ec8bff1b153c17fc3ca602ab>.
- Souder, J. A., et S. K. Fairfax. (2000). In Lands We Trusted : State Trust Lands as an Alternative Theory of Public Land Ownership. In Geisler, C. C. & G. Daneker (Eds.), *Property and values: alternatives to public and private ownership*, Island Press.
- Statistique Canada (2007). *Tableau 153-0039 - Certaines activités agricoles, provinces, aux 5 ans (kilomètres carrés sauf indication contraire)*, CANSIM (base de données).
- Statistique Canada (2012). *Tableau 004-0017 - Recensement de l'agriculture, nombre d'exploitants agricoles selon le sexe, l'âge et le travail rémunéré non agricole, Canada et provinces, aux 5 ans (nombre)*, CANSIM (base de données).
- Statistique Canada (2013, mars). Enquête financière sur les fermes 2011. No. 21F0008X au catalogue. Ottawa, ON : Ministère de l'Industrie. Repéré à : <http://www.statcan.gc.ca/pub/21f0008x/21f0008x2012001-fra.pdf>.
- Stobbe, T., G. Cotteleer et G.C. van Kooten. (2009). Hobby Farms and the Protection of Farmland in British Columbia. *Revue canadienne des sciences regionales*, automne, 393-410.
- The Land Conservancy of British Columbia (s.d.). *Annual Report 2011*. Repéré à : <http://blog.conservancy.bc.ca/introduction/annual-reports/>.
- The Land Conservancy of British Columbia (2010). *Review of Farmland Trusts: Communities Supporting Farmland, Farming and Farmers*. Repéré à : <http://blog.conservancy.bc.ca/get-involved-with-tlc/resources/publications-2/>.
- The Land Conservancy of British Columbia (2014a). *Keating Farm Estate Sale Approved by the Supreme Court of BC* [Communiqué de presse]. Repéré à : <http://blog.conservancy.bc.ca/2014/03/keating-farm-estate-sale-approved-by-the-supreme-court-of-bc/>.
- The Land Conservancy of British Columbia (2014b). *The Land Conservancy of BC's Eagle Bluff Sale Approved by the Supreme Court of BC* [Communiqué de presse]. Repéré à : <http://blog.conservancy.bc.ca/2014/04/the-land-conservancy-of-bcs-eagle-bluff-sale-approved-by-the-supreme-court-of-bc/>.
- TLC The Land Conservancy of British Columbia (Re), 2014 BCSC 97. (2014, 22 janvier). Repéré à : <http://www.courts.gov.bc.ca/jdb-txt/SC/14/00/2014BCSC0097.htm>.
- Watkins, M., S. Hilts et E. Brockie (2003). *Protecting Southern Ontario's Farmland: Challenges and opportunities*, Farmland Preservation Research Project Discussion Paper Series, Center for Land and Water Stewardship, Guelph : University of Guelph.
- Wilson, C. (2014, 5 mars). The Land Conservancy asset sale stalls in court. *Times Columnist*. Repéré à : <http://www.timescolonist.com/business/the-land-conservancy-asset-sale-stalls-in-court-1.877836>.
- Wilton, B. (2007). Farmland Preservation Perspectives. In Caldwell, W., Hilts, S. et B. Wilton (Éds.), *Farmland Preservation, Land for Future Generations* (pp. 13-32), Guelph, ON: University of Guelph.
- Vaillancourt, F. et L. Monty. (1985). The Effect of Agricultural Zoning on Land Prices, Quebec, 1975-1981. *Land Economics*, 61(1), 36-42.

ANNEXE A. GRILLE D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ AUPRÈS DES PRODUCTEURS AGRICOLES

GRILLE D'ENTREVUE SEMI-DIRIGÉE – EXPLOITATIONS AGRICOLES		
Objectif : Cibler les besoins et les contributions des fermes par rapport à la faisabilité d'implantation de FFA		
SECTION	COMMENTAIRES	QUESTIONS
I. INTRODUCTION	<i>Si la préoccupation est au niveau d'un transfert de ferme non-apparentée :</i>	1. Parlez-nous de votre ferme et de votre projet. 1.1. Avez-vous identifié des personnes qui sont intéressées à exploiter dans le cadre d'une FFA?
II. OBJECTIFS DE LA FERME	<i>R ressortir la vocation de la FFA, les objectifs de l'individu à vouloir constituer une FFA, les problématiques que la FFA vise à résoudre, l'historique de cet objectif.</i> <i>Quel est le niveau de compréhension des FFA?</i>	2. Pourquoi voulez-vous implanter une FFA? 2.1. Où est-ce que vous avez entendu parler des FFA? – Quelle est votre réflexion sur l'aspect perpétuel des fiducies?
III. AUJOURD'HUI ET DEMAIN	<i>État de leurs constats et leurs analyses jusqu'à date ; « photo » Échéancier, étapes futures, plan d'action</i> <i>Obstacles incluant : intervenant à trouver pour l'accompagnement, financement, aspects légaux, etc.</i> <i>Identifier les</i>	3. Où est-ce que vous en êtes dans votre projet d'implantation de FFA? 3.1. Comment pensez-vous arriver à votre objectif? – Avez-vous entamé des démarches? Quelles sont les étapes accomplies? Quels moyens sont envisagés pour y arriver? – Avez-vous modifié ou adapté votre stratégie d'affaires actuelle pour accomplir votre projet FFA? – Quel est votre échéancier pour accomplir votre projet de FFA? a. Quelles sont les contraintes et obstacles rencontrés ou perçus? – Est-ce que la création de la FFA est susceptible de contestation (héritiers naturels, Conseil des maires, citoyens, lobbying) ? b. Face à ces défis, qu'est-ce que vous allez faire? Y-a-t-il des pistes de solutions envisagées? c. Dans votre cheminement, voyez-vous des opportunités? Avez-vous formé des partenariats? i. Quelle est la perception de la communauté face à votre projet?

	<p><i>partenaires, intervenants-clé, le réseau existant</i> <i>Ex : Notaire, relève, communauté...</i> <i>Forme légale : FFA sens juridique vs. servitude/OBNL/farm land trust ; type de fiducie</i></p> <p><i>Identifier les bénéficiaires, fiduciaires, constituant.</i></p> <p><i>Fonctionnement : structure de production et de mise en marché, articulation de ces activités avec les fiduciaires, articulation des rôles entre fiduciaires et bénéficiaires, entre les fiduciaires, les bénéficiaires et les constituants.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ii. Y a-t-il un appui des instances publiques ou organisations communautaires? iii. Y a-t-il d'autres alliances à développer? <p>d. Quelle est la structure de FFA envisagée?</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Pourquoi? ii. Avez-vous réfléchi aux fiduciaires potentiels et de quelle manière pensez-vous structurer un conseil fiduciaire au niveau de la gouvernance démocratique ainsi qu'au renouvellement des fiduciaires? <ul style="list-style-type: none"> iii. Dans le très long terme, comment voyez-vous ce renouvellement? e. Au niveau de l'exploitation agricole, quelles sont les modalités de fonctionnement envisagées en lien avec les FFA? f. La fiducie fera-t-elle payer des droits d'usage? (Ex : location de terre, transfert des paiements de taxes à la ferme, prélèvement d'usufruit basé sur le rendement de la ferme) g. Mis à part une FFA, est-ce que vous avez considéré des outils alternatifs, des solutions alternatives pour arriver à votre objectif? h. Dans le long terme, envisagez-vous le développement de la fiducie? Par exemple en termes d'agrandissement de terres, de surfaces protégées et l'amélioration faite au patrimoine à perpétuité? <ul style="list-style-type: none"> – De quelle manière? i. Avez-vous songé à un mécanisme pour assurer le transfert de ferme intergénérationnel? – Un mécanisme pour assurer la viabilité du contrat entre la fiducie et la ferme?
<p>IV. CAPITALISATION</p>	<p><i>Ex : rente viagère, contrat gré à gré, servitude, vente, donation, location, etc.)</i></p>	<p>4. Comment songez-vous à céder ou transférer votre terre?</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1. Qu'est-ce qui vous fait pencher pour cette stratégie (notamment au niveau fiscal et juridique)? 4.2. Comment allez-vous lever le capital nécessaire pour (1) le processus d'établissement d'une FFA; (2) le démarrage de la fiducie? 4.3. Quelles sources de financement allez-vous chercher?
<p>V. BESOINS D'ACCOMPAGNEMENT</p>	<p><i>Voir si les besoins sont pour l'accompagnement cédants-relève ou l'accompagnement pour établir une FFA</i></p>	<p>5. Face à ces enjeux, qu'est-ce qui vous aiderait à aller plus loin?</p>
<p>VI. QUESTIONS</p>		<p>6. Avez-vous des questions?</p>

ANNEXE B. GRILLE D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ AUPRÈS DES ORGANISMES TERRITORIAUX

GRILLE D'ENTREVUE SEMI-DIRIGÉE – ORGANISMES TERRITORIAUX		
Objectif : Cibler les besoins et les contributions des organismes par rapport à la faisabilité d'implantation de FFA		
Section	Commentaires	Questions
I. INTRODUCTION	<i>Si la préoccupation est au niveau d'un transfert de ferme non-apparentée :</i>	1. Parlez-nous de votre région, de l'agriculture dans votre région et de votre projet. 1.1. Avez-vous identifié des personnes qui sont intéressées à exploiter dans le cadre d'une FFA?
II. OBJECTIFS DE L'ORGANISME	<i>Ressortir la vocation de la FFA, les objectifs de l'individu à vouloir constituer une FFA, les problématiques que la FFA vise à résoudre, l'historique de cet objectif.</i> <i>Quel est le niveau de compréhension des FFA?</i>	2. Pourquoi voulez-vous implanter une FFA? 2.1. Où est-ce que vous avez entendu parler des FFA? – Quelle est votre réflexion sur l'aspect perpétuel des fiducies?
III. AUJOURD'HUI ET DEMAIN	<i>État de leurs constats et leurs analyses jusqu'à date ; « photo » Échéancier, étapes futures, plan d'action</i> <i>Obstacles incluant : intervenant à trouver pour l'accompagnement, financement, aspects légaux, etc.</i>	3. Où est-ce que vous en êtes dans votre projet d'implantation de FFA? 3.1. Comment pensez-vous arriver à votre objectif? – Avez-vous entamé des démarches? Quelles sont les étapes accomplies? Quels moyens sont envisagés pour y arriver? – Avez-vous modifié ou adapté votre stratégie d'affaires actuelle pour accomplir votre projet FFA? – Quel est votre échéancier pour accomplir votre projet de FFA? 3.2. Quelles sont les contraintes et obstacles rencontrés ou perçus? – Est-ce que la création de la FFA est susceptible à des contestations? (héritiers naturels, Conseil des maires, citoyens, lobbying) 3.3. Face à ces défis, qu'est-ce que vous allez faire? Y a-t-il des pistes de solutions envisagées? 3.4. Dans votre cheminement, voyez-vous des opportunités? Avez-vous formé des partenariats? – Quel type d'appui avez-vous avec les partenaires mobilisés? – Quelle est la perception de la communauté face à votre projet? – Y a-t-il un appui des instances publiques ou organisations communautaires? – Y a-t-il d'autres alliances à développer? 3.5. Avez-vous des terres agricoles ciblées pour la FFA en votre possession ou

	<p><i>Identifier les partenaires, intervenants-clé, le réseau existant</i> <i>Ex : Notaire, relève, communauté...</i></p> <p><i>Forme légale : FFA sens juridique vs. servitude/OBNL/farm land trust ; type de fiducie</i></p> <p><i>Identifier les bénéficiaires, fiduciaires, constituant.</i></p> <p><i>Fonctionnement : structure de production et de mise en marché, articulation de ces activités avec les fiduciaires, articulation des rôles entre fiduciaires et bénéficiaires, entre les fiduciaires, les bénéficiaires et les constituants.</i></p>	<p>songez-vous à acheter des terres ?</p> <p>3.6. Quelle est la structure de FFA envisagée?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pourquoi? – Avez-vous réfléchi aux fiduciaires potentiels et de quelle manière pensez-vous structurer un conseil fiduciaire au niveau de la gouvernance démocratique ainsi qu'au renouvellement des fiduciaires? – Dans le très long terme, comment voyez-vous ce renouvellement? <p>3.7. Au niveau de l'exploitation agricole, quelles sont les modalités de fonctionnement envisagées en lien avec les FFA ?</p> <p>3.8. La fiducie fera-t-elle payer des droits d'usage? (Ex : location de terre, transfert des paiements de taxes à la ferme, prélèvement d'usufruit basé sur le rendement de la ferme)</p> <p>3.9. Mis à part une FFA, est-ce que vous avez considéré des outils alternatifs, des solutions alternatives pour arriver à votre objectif?</p> <p>3.10. Dans le long terme, envisagez-vous le développement de la fiducie? Par exemple en termes d'agrandissement de terres, de surfaces protégées et l'amélioration faites au patrimoine à perpétuité?</p> <ul style="list-style-type: none"> – De quelle manière? <p>3.11. Avez-vous songé à un mécanisme pour assurer le transfert de ferme intergénérationnel?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Avez-vous songé à un mécanisme pour assurer la viabilité du contrat entre la fiducie et la ferme?
<p>IV. CAPITALISATION</p>	<p><i>(Ex : rente viagère, contrat gré à gré, servitude, vente, donation, location, etc.)</i></p>	<p>4. Quel est votre stratégie de financement pour faire ou favoriser l'acquisition d'une terre, pour votre organisation ou pour un porteur de projet?</p> <p>4.1. <i>L'organisme achète une terre</i> : passer à 4.2. <i>L'organisme convertit une terre en sa possession</i> : Comment allez-vous convertir la terre publique en FFA? <i>Autre stratégie</i> : Qu'est-ce qui vous fait pencher pour cette stratégie (notamment au niveau fiscal et juridique)?</p> <p>4.2. Comment allez-vous lever le capital nécessaire pour (1) le processus d'établissement d'une FFA; (2) le démarrage de la fiducie?</p> <p>4.3. Y-a-t-il des incitatifs municipaux mis en place ou envisagés pour faciliter l'implantation de la FFA?</p>
<p>V. BESOINS D'ACCOMPAGNEMENT</p>		<p>5. Face à ces enjeux, qu'est-ce qui vous aiderait à aller plus loin?</p>
<p>VI. QUESTIONS</p>		<p>6. Avez-vous des questions?</p>