

Jocelyn Darou

L'accès à la terre pour la relève agricole dans la MRC Brome-Missisquoi

Recherche exploratoire

Document présenté au Conseil des maires de la MRC Brome-Missisquoi

et au Service de la gestion du territoire de la MRC

Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP)

Groupe de recherche en intérêt public de l'UQAM (GRIP-UQAM)

Table des matières

Introduction.....	4
Méthodologie.....	5
Remerciements.....	5
Contexte agricole général au Québec.....	6
Contexte régional : la région Est et Sud de la MRC Brome-Missisquoi.....	7
Fiches techniques de modes d'accès à la terre pour la relève agricole.....	9
1. Banque de terre.....	9
2. Service d'entremetteur.....	10
3. Promotion de types alternatifs de transferts de fermes	11
4. Incitatifs fiscaux.....	12
5. Fiducies foncières (agricoles et communautaires).....	13
6. Copropriété divise et indivise	15
7. Coopératives agricoles.....	16
8. Éco-village/éco-hameaux.....	17
9. Demandes à portée collective CPTAQ.....	18
10. SAFER	19
11. Ceinture/îlots de verdure (Green belts).....	20
12. Incubateur agricole.....	21
Conclusion.....	22

Introduction

Dans le cadre de discussions citoyennes sur l'avenir de l'agro-alimentaire dans la région de l'Est et du Sud de la MRC Brome-Missisquoi, et de l'élaboration d'un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) pour la MRC, le Groupe de réflexion et d'action sur le patrimoine et le paysage (GRAPP) a cru pertinent d'effectuer une recherche exploratoire sur différents outils permettant d'appuyer l'accès à la terre pour la relève agricole (ATprRA). En collaboration avec les membres du Groupe de recherche en intérêt public de l'UQAM (GRIP-UQAM), il nous a été possible d'obtenir l'appui politique et financier de la MRC Brome-Missisquoi ainsi que des municipalités de Bolton-Ouest, Dunham, Frelighsburg, Lac-Brome, Saint-Armand et Sutton pour effectuer cette recherche exploratoire. Nous tenons à remercier la MRC ainsi que ces six municipalités pour leur soutien sans lequel cette recherche n'aurait pas été possible. Nous avons également eu la chance de recevoir l'appui de l'organisme Équiterre qui a su nous orienter vers divers acteurs aptes à nous aider dans nos recherches.

Nous avons trouvé qu'il existe une multitude de types de projets et de programmes qui favorisent directement ou indirectement l'accès à la terre pour des gens désirant se lancer en agriculture. En effet, tant au Québec qu'ailleurs au Canada, aux États-Unis et en Europe, la protection du territoire agricole, l'accès au capital foncier productif pour les nouveaux agriculteurs, le contrôle de la spéculation foncière, l'aide à la production agricole écologique, l'appui aux divers aspects de la multifonctionnalité de l'agriculture ainsi que le soutien collectif des agriculteurs par les communautés qui bénéficient de leur production sont au centre de décisions politiques et communautaires courantes. Ces problématiques sont non seulement prises en compte par le milieu agricole mais, de plus en plus, par l'ensemble de la population : l'agro-alimentaire est reconnue comme étant centrale aux décisions que nous devons collectivement prendre quant à l'avenir de nos paysages ruraux, de notre santé physique et sociale, du type d'économie que nous désirons promouvoir, de notre relation avec l'environnement dans lequel nous évoluons, etc. Dans plusieurs milieux, des projets de développement durable ayant une approche holistique devant des problématiques communautaires complexes, utilisent l'agro-alimentaire écologique et solidaire comme pierre angulaire d'un nouveau type d'économie pouvant répondre à plusieurs problèmes sociaux et environnementaux perçus comme étant causés par un type de développement plus conventionnel.

C'est pourquoi la plupart des projets et programmes que nous avons étudiés ne se limitent pas uniquement à la problématique de l'ATprRA. En effet, certains facilitent l'ATprRA dans le cadre de leur mission première alors que d'autres le font plutôt indirectement, par les effets de leurs mission et objectifs principaux. Nous avons donc étudié ces deux types de projets et de programmes afin de démontrer la diversité des manières d'appuyer l'ATprRA.

Méthodologie

Les données rassemblées pour l'étude des divers modes d'appui à l'accès à la terre proviennent de textes rédigés directement par les organisations qui mettent de l'avant des projets appuyant l'accès à la terre, de documentation secondaire (faisant une revue des projets existant), ainsi que d'entrevues auprès d'intervenants. Afin d'obtenir une vision d'ensemble des différents modes d'ATprRA, nous avons privilégié l'étude sommaire d'un grand nombre de projets et programmes plutôt que l'étude détaillée de quelques uns. Ainsi, les lecteurs de ce document pourront avoir une idée générale de différents modes d'ATprRA et détenir des outils nécessaires pour approfondir leurs recherches quant à tel ou tel mode s'ils le désirent.

Remerciements

Cette étude n'aurait été possible sans l'aide généreuse des membres du Conseil d'administration du GRAPP et du GRIP-UQAM qui ont cru en ce projet et en mes capacités de recherche. Également à noter est l'aide de Francis Dorion et de Nelly Santarossa du Service de la gestion du territoire de la MRC Brome-Missisquoi qui ont partagé avec nous l'information nécessaire à l'analyse plus pointue de la région étudiée. J'aimerais également remercier Nadine Bachand d'Équiterre, Pierre Vinet de l'éco-hameau de la Colline du Chêne, Louise Larose de Del Management Solutions Inc. (qui gère le capital foncier de la Ceinture de verdure d'Ottawa), Line Boulet de l'Incubateur agricole de Coaticook et Marie-Josée Ferron de l'Incubateur de Mirabel. Tout particulièrement, j'aimerais finalement remercier Patricia Lefevre, Éric Pineault et Catherine Zellweger pour leur aide précieuse, pour la confiance qu'ils ont su avoir en moi et, surtout, pour leur patience.

Contexte agricole général au Québec

Si la MRC Brome-Missisquoi vient de terminer un plan de développement de sa zone agricole, c'est bien parce que le Québec s'est doté, en 2007, d'une commission ambitieuse afin de faire l'état des lieux sur l'avenir de l'agriculture et de l'agro-alimentaire au Québec. Cette même commission, dans son rapport final, démontre la situation difficile dans laquelle se trouvent les agriculteurs : « baisse des revenus agricoles, [...] endettement sans précédent des agriculteurs, [...] difficulté de transférer les fermes à la relève »¹. Le Rapport Pronovost aborde également la problématique de la souveraineté alimentaire dans un contexte politico-économique d'industrie agro-alimentaire mondialisée dans laquelle les produits des fermiers du Québec font face à la concurrence de ceux des États-Unis et du Mexique sur les étalages de nos épiceries. Devant ces constats (et bien d'autres), le Rapport Pronovost prône le développement d'une agriculture multifonctionnelle, diversifiée et durable² pour les Québécois et appuyée par les Québécois.

En ce qui a trait à la relève, la pression provenant tant de l'international que du local prônant une agriculture industrielle favorise l'endettement grandissant des agriculteurs, et surtout, l'augmentation de la taille moyenne des entreprises agricoles et de la valeur des capitaux nécessaires à investir pour reprendre l'entreprise familiale : « La valeur élevée des actifs agricoles nécessite, de la part des jeunes qui veulent s'établir, de plus importants capitaux pour l'acquisition des biens agricoles »³. Cette affirmation est vraie tant pour les infrastructures, la machinerie, les quotas ou encore pour le capital foncier. Ainsi, il devient, en moyenne, de plus en plus coûteux de se lancer en agriculture, ce qui explique pourquoi de nombreux programmes existent déjà pour aider la relève agricole à se lancer en affaire.

La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) a pour but de protéger le territoire agricole québécois contre le développement autre qu'agricole. Ainsi, contrairement à ailleurs en Amérique du Nord, la pression exercée par le développement urbain résidentiel et industriel peut être géré collectivement à travers la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Si cette commission a su ralentir l'étalement urbain en zone agricole, elle n'a pu l'empêcher totalement, la laissant ainsi sujette à la spéculation foncière. En effet, comme l'indique le Rapport Ouimet, la Commission travaille au cas par cas, ce qui cause d'importantes lourdeurs bureaucratiques en plus d'empêcher l'application d'une vision d'ensemble à long terme. À la longue, on a remarqué une baisse significative de l'utilisation agricole de la zone agricole ainsi qu'à une intensification de la spéculation foncière engendrée par l'espoir qu'ont les développeurs immobiliers de pouvoir obtenir une réponse positive quant au dézonage d'une terre convoitée⁴. Le rapport Ouimet rappelle l'importance de mettre en place des stratégies globales et à long-terme d'aménagement du territoire au sein et à l'extérieur de la zone agricole. Il rappelle également l'importance des recommandations du Rapport Pronovost en matière d'aménagement en « [mettant] de l'avant l'importance de procéder à la confection de plans de développement de la ZA de façon, notamment, à développer son plein potentiel, dans une perspective de multifonctionnalité de l'agriculture, de diversification des produits et des entreprises agricoles ainsi que d'occupation dynamique du territoire »⁵.

1 Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agro-alimentaire québécois, 2008, *Rapport final – Agriculture et agro-alimentaire : assurer et bâtir l'avenir*, MAPAQ, p. 13.

2 *Ibid.*, p. 36.

3 MAPAQ, 2004, *Diagnostic sur l'établissement des jeunes en agriculture au Québec*, p. 56.

4 Bernard Ouimet, 2009, *Protection du territoire agricole et développement régional : Une nouvelle dynamique mobilisatrice pour nos communautés*, CPTAQ, p. 11.

5 *Ibid.*, p. 7.

Contexte régional : la région Est et Sud de la MRC Brome-Missisquoi

La MRC Brome-Missisquoi est reconnue à travers le Québec, même aux États-Unis et au Canada, pour ces circuits agro-touristiques, ses paysages, ses quelques monts de ski et autres activités récréo-touristiques ainsi que pour ses lieux de villégiature en expansion. Le tourisme y est un levier économique important et détermine en partie le développement de la région. Cet attrait pour la région est si prononcé que plusieurs personnes décident de s'y installer à temps plein tandis que plusieurs autres décideront d'y vivre seulement une partie de l'année⁶. Les raisons pour lesquelles ces nouveaux arrivants (souvent des néo-ruraux) s'établissent dans la région sont plus souvent qu'autrement liées à l'amour du paysage et au désir d'un mode de vie plus calme⁷. Ceci a cependant un double effet sur la zone agricole. D'abord, le développement de nouveaux « quartiers » résidentiels ou de villégiature exerce une pression pour réduire la taille de la zone agricole ou encore diminue l'utilisation à des fins agricoles du territoire de la zone (ce qui est à la source de la problématique grandissante des friches en zone agricole⁸, de l'apparition de secteurs déstructurés⁹ ou même simplement d'usages de type villégiature-chalets en zone agricole¹⁰). Également, l'arrivée de néo-ruraux (souvent assez aisés) tend à faire augmenter la valeur foncière au sein de la zone agricole des régions d'accueil à des niveaux presque égaux à ceux de l'Ouest de la MRC où le potentiel productif des terres est pourtant beaucoup plus élevé¹¹. Plusieurs demandes ont ainsi été faites à la CPTAQ dans la MRC afin d'autoriser des utilisations autres qu'agricoles ou la construction de maisons additionnelles au sein de la zone agricole.

En ce qui a trait à l'agriculture dans la MRC et plus précisément dans l'Est et le Sud de la MRC, on peut affirmer que les productions sont très diversifiées : on dénombre un total de près de 400 entreprises agricoles dans 20 types de productions dans les municipalités de Bolton-Ouest, Bromont, Dunham, Frelighsburg, Lac-Brome, Saint-Armand et Sutton¹². Bien que certains types de productions soient en croissance, la situation demeure difficile pour de nombreux agriculteurs. En effet, l'âge moyen des membres des exploitations agricoles est de 54 ans et la grande majorité n'ont pas trouvé de relève pour reprendre leur exploitation le moment venu¹³. Pour l'ensemble de la MRC, le nombre total de fermes a diminué de 33 % dans les 25 dernières années¹⁴.

Le diagnostic effectué par la MRC dans le cadre du PDZA soulève également les problèmes de spéculation foncière en milieu agricole, en plus de dénoncer les problèmes d'érosion et d'appauvrissement général du paysage agricole (développement résidentiel, friches, etc.)¹⁵. Ce diagnostic rapporte également le manque d'appui financier aux agriculteurs de types dits « alternatifs » qui n'ont pas accès aux subventions conventionnelles ainsi que la difficulté de faire accepter une demande de morcellement pour les entreprises qui désirent utiliser une petite superficie pour une production plus profitable par superficie. Finalement, le diagnostic met en lumière le fait qu'il n'y a pas d'incitatifs en place pour favoriser l'utilisation de la zone agricole à des fins agricoles (plutôt que de laisser tomber en friche une terre) ni de procédures pouvant freiner la spéculation à moyen terme sur des terres qui pourraient être dézonées.¹⁶

6 Service de la gestion du territoire – MRC Brome-Missisquoi, 2010, *Caractérisation de la zone agricole*, p. 129.

7 Guimond, Laurie et Myriam Simard, 2008, *Nouvelles populations dans le Québec rural : le cas de la municipalité régionale de comté (MRC) de Brome-Missisquoi*, INRS, p. 56.

8 Service de la gestion du territoire – MRC Brome-Missisquoi, 2010, *op. cit.*, p. 333.

9 *Ibid.*, p. 178.

10 *Ibid.*, p. 176.

11 *Ibid.*, p. 232.

12 *Ibid.*, p. 304.

13 *Ibid.*, p. 125.

14 Service de la gestion du territoire – MRC Brome-Missisquoi, 2010, *Diagnostic*, p. 16.

15 *Ibid.*, p. 15.

16 *Ibid.*, p. 16.

Ce même diagnostic dénombre cependant des points fort positifs comme l'appréciation citoyenne locale et extérieure des paysages ruraux uniques à la MRC, la biodiversité et la diversité des types de productions agricoles. Également, le développement de nouveaux créneaux, la présence d'entreprises d'agro-tourisme ainsi que les différents modes de distribution de types *circuits-courts* (marchés publics, marchés de solidarité, Agriculture soutenue par la communauté, vente à la ferme, etc.) sont des aspects de l'agro-alimentaire local à continuer à appuyer selon ce diagnostic¹⁷.

Finalement, le PDZA a démontré que les différents acteurs de la MRC sont presque unanimes quant à la nécessité de promouvoir et d'appuyer collectivement une agriculture multifonctionnelle, durable, à visage humain et qui a comme but premier de nourrir les citoyens de la région. Les citoyens ressentent un fort sentiment d'appartenance à leur région qui découle tant du paysage agricole que du type de produits du terroir qu'y en proviennent. Les différents acteurs de la MRC ont su travailler en concertation pour arriver à une vision commune de la direction que doit prendre le développement de la zone agricole :

Des communautés dynamiques développées autour d'une agriculture durable et de proximité, soutenue par une population locale conscientisée. [Pour y arriver, nous devons] dynamiser l'agriculture sur le territoire en modulant les actions selon les caractéristiques physiographiques et socio-économiques pour créer une agriculture ouverte et diversifiée dans une communauté vivante et innovante. Chaque secteur a ses forces et ses faiblesses. Il faut soutenir, consolider et renforcer les différents secteurs.¹⁸

C'est dans cette optique que seront étudiés les différents modes d'ATprRA qui pourraient être mis en place dans les régions Est et Sud ainsi que dans la MRC Brome-Missisquoi dans son ensemble.

¹⁷ *Ibid.*, p. 12.

¹⁸ MRC Brome-Missisquoi, 2010, *Plan de développement de la zone agricole*, p. 466-467.

Fiches techniques de modes d'accès à la terre pour la relève agricole

1. Banque de terre

Type de projet / programmes	Transfert propriété privée
Fonctionnement	Outils web (cartes interactives ou annonces classées – gratuites ou non) pour lier agriculteur et propriétaires fonciers pour vente, prêt, ou autres. Agriculteurs potentiels et propriétaires remplissent une « fiche descriptive » afin de trouver la personne ou la terre qu'il leur faut.
Acteurs directs	ONG pour mise sur pied (parfois avec mission plus large); utilisateurs pour inscrire demandes et offres.
Besoins	Site web et outils de communication.
Partenaires	Commanditaires pour financer le site web si annonces gratuites; autres ONG ou instances gouvernementales pour diffusion.
Avantages	Projet simple, peu d'investissement, facile d'utilisation, améliore le lien entre propriétaires et fermiers.
Inconvénients	Ne change rien au <i>statu quo</i> de la spéculation foncière et du haut coût d'achat, limité par désir des propriétaires.
Exemples	www.farmlink.net (Ontario), www.landshare.net (GB) et www.shareearth.org (EU), plusieurs projets locaux (US).

2. Service d'entremetteur

Type de projet / programmes	Transfert propriété privée
Fonctionnement	Similaire à la banque de terre, avec une ou des personnes ressources qui aident à faire des agencements pertinents entre propriétaires et agriculteurs et facilitent également les processus de transfert moins conventionnels (autres que vente ou location). Normalement, fait partie d'un programme plus large d'appui aux agriculteurs (avec formations sur le démarrage d'entreprise agricole, sur la préparation d'un plan d'affaire, la gestion d'entreprise, etc.). Service payant si non-subventionné.
Acteurs directs	ONG, experts (agronomes, consultants en gestion), souvent lien direct avec université et agents de liaison (<i>extension officers</i>).
Besoins	Plateforme web, outils de communication et d'information pour utilisateurs, financement pour quelques emplois.
Partenaires	Instances gouvernementales locales et autres, regroupement d'agriculteurs et de propriétaires, autres ONG.
Avantages	Meilleur succès dans les transferts, bonne connaissance des réalités locales, possibilité de promouvoir des types de transferts alternatifs intéressants qui peuvent développer des relations de solidarité durables.
Inconvénients	Mêmes que pour les banques de terres quant au <i>statu quo</i> , mais atténués avec bon travail de l'entremetteur. Besoin d'un entremetteur compétent et d'appui pour le volet légal de certains types de transfert.
Exemples	New England Land Link (NELL - www.smallfarm.org), Maine Farm Link (www.maine-farm-link.org), California LandLink (www.californiafarmlink.org).

3. Promotion de types alternatifs de transferts de fermes

Type de projet / programmes	Transfert propriété privée
Fonctionnement	Faire la promotion de transferts non-conventionnels : partage des récoltes, location-vers-achat, mentorat/stages, intégration contractuelle, entreprise parallèle. Aider pour le volet légal de certaines de ces alternatives.
Acteurs directs	Institutions gouvernementales, ONG experte.
Besoins	Documents de présentation plus expertise légale, capacité de rejoindre les propriétaires et les nouveaux fermiers, financement pour emplois.
Partenaires	MAPAQ, experts légaux, CLD, etc.
Avantages	Permet l'accès à la terre sans acheter d'un coup et crée des liens à long-terme entre agriculteurs et non-agriculteurs.
Inconvénients	Dépend de la volonté des propriétaires, certains types de transferts nécessitent une confiance accrue des deux parties (propriétaire et nouvel agriculteur).
Exemples	Fiches de différents modes d'établissement du MAPAQ (http://mapaq.gouv.qc.ca/Fr/Productions/Services/politiquejeunessevolet1/fichesmodesdetablissement/), document <i>Finding Land to Farm</i> du ATTRA (http://attra.ncat.org/attra-pub/PDF/finding.pdf).

4. Incitatifs fiscaux

Type de projet / programmes	Incitatifs financiers
Fonctionnement	Incitatifs financiers négatifs (taxes foncières plus élevées pour terres agricoles en friche) ou positifs (appui financier au transfert de terre agricole à un(e) membre de la relève ou diminution des taxes foncières sur location à un agriculteur, appui financier à l'achat de terre pour la relève).
Acteurs directs	Gouvernement local, municipalités.
Besoins	Définir critères d'admissibilité et manière de prévenir l'abus. Besoins financiers pour incitatifs positifs).
Partenaires	CLD (pour révision des plans d'affaire des membres de la relève), MAPAQ, autres institutions gouvernementales.
Avantages	Diminue le nombre de terres agricoles non-utilisées, encourage les propriétaires à vendre ou à louer à la relève.
Inconvénients	Selon le montant des incitatifs, ne changera pas profondément la donne. Peut créer de la frustration ou encore mener à des abus de la part des propriétaires de terres en friche. Également, besoin de balancer les budgets des municipalités si celles-ci réduisent les taxes municipales pour certains types d'utilisation.
Exemples	Programmes québécois : subvention à l'établissement de la FADQ; aux États-Unis : <i>Transition Incentives Program</i> (TIP) du USDA .

5. Fiducies foncières (agricoles et communautaires)

Type de projet / programmes	Propriété collective
Fonctionnement	Organisme à but non-lucratif qui gère une terre de manière à la protéger ou à y restreindre le type de développement qu'on peut y faire. Au Québec, les fiducies ne peuvent être propriétaires, mais elles sont gestionnaires des terres qui, une fois en fiducie, n'ont plus de propriétaire légal. Le fonctionnement légal des fiducies foncières ailleurs en Amérique du Nord est sensiblement différent mais leur mission est très similaire. La fiducie permet la gestion collective d'un espace jugé comme apportant des bienfaits à l'ensemble de la communauté et retire ainsi une terre donnée du marché, empêchant totalement la spéculation foncière et prévenant l'utilisation de la terre à d'autres fins que celles choisies par la communauté. Les fiducies foncières agricoles peuvent octroyer un droit d'utilisation ou un droit d'accès à leurs membres ou à un ou plusieurs agriculteurs pour divers usages complémentaires, selon les désirs de ses membres et en conformité avec ses principes. En Colombie-Britannique, les <i>fermes communautaires (Community Farms)</i> sont des fiducies foncières agricoles communautaires qui ont comme mission de rendre accessible des terres agricoles de qualité à des agriculteurs qui devront principalement nourrir les membres de la communauté qui gère la fiducie. Ainsi, les membres de la communauté assument les frais liés à la propriété foncière afin de permettre une plus grande facilité financière d'établissement pour les agriculteurs, en échange d'une assurance qu'ils recevront de la nourriture locale de qualité.
Acteurs directs	La fiducie et ses membres. Souvent en lien avec un ONG ou un groupe de citoyens. Les agriculteurs.
Besoins	Acheter la terre ou bien l'obtenir d'autres manières (lègs, don, etc.), experts en droit foncier ou autre, financement et ressources humaines pour gestion de la fiducie.
Partenaires	Communautés avoisinantes, ONG d'éducation environnementale, gouvernements locaux pour appui politique, avocats au besoin. Farm-Folk City-Folk et Land Conservancy pour les <i>community farms</i> .
Avantages	Assure une protection à long terme et une gestion du territoire non fondée sur le profit. Les fiducies agricoles assurent l'utilisation agricole de la terre. Les fiducies communautaires sont gérées directement par les membres de la communauté.
Inconvénients	Peu d'exemples viables au Québec puisque la réalité légale est différente (code civil et LPTAA). Il y a donc du travail à faire au niveau légal, surtout pour la protection de plus d'un terrain. Besoin d'un grand montant de capital pour investissement initial si achat puis financement récurant pour fonctionnement.
Exemples	Fiducies foncières agricoles : Protec-terre (QC), Terravie (légalement pas une fiducie foncière mais très similaire), Ontario Farmland Trust, American Farmland Trust, Farmland Trusts Society (BC), R.O.S.E. (ON). Fiducies foncières communautaires: Mont-Pinnacle, Vallé Ruitier, community farms (BC).

Pour plus d'information sur les fiducies foncières agricoles voir :

Ann Lévesque et al, 2003, *L'ÉTABLISSEMENT DES FIDUCIES FONCIÈRES AGRICOLES ET DE LEUR FUTUR POTENTIEL AU QUÉBEC*

The Land Conservancy of British Colombia, 2010, *A Review of Farmland Trusts Communities Supporting Farmland, Farming, and Farmers.*

Les sites web suivants :

— www.conservancy.bc.ca

— www.communityfarms.ca/

— www.fermecadetroussel.org/protecterre.html

— www.ontariofarmlandtrust.ca

— www.farmlandstrust.ca

— www.farmland.org

6. Copropriété divise et indivise

Type de projet / programmes	Propriété collective
Fonctionnement	Même fonctionnement que les « condos » : une partie de la terre est en propriété collective tandis que des petites parties sont en propriété privée. La partie collective est gérée démocratiquement par l'ensemble des propriétaires, selon le capital investi par chacun (c.-à-d. la valeur de la partie privée de chacun). Cette formule ressemble un peu à une fiducie foncière communautaire mais dont les membres habitent tous sur des lots adjacents à la fiducie. Elle permet une gestion directe de la terre commune <i>uniquement</i> par les gens qui ont investi pour l'obtenir et le poids décisionnel de chaque membre est le reflet de son investissement. La partie commune peut être utilisée comme bon le semble à ses propriétaires, mais un modèle du genre avec une partie commune prêtée à peu de frais à un agriculteur pourrait être une variation très intéressante du modèle de lotissement écologique déjà étudié par le GRAPP ¹⁹ .
Acteurs directs	Les propriétaires, un ou des agriculteurs.
Besoins	Trouver assez de personnes prêtes à investir dans l'achat du lot, un expert légal pour aider, besoin d'avoir le bon type de zonage.
Partenaires	ONG, municipalités, CPTAQ.
Avantages	Des résidents peuvent décider ensemble d'appuyer un agriculteur en louant la partie collective à un membre de la relève, selon leurs conditions. Collectivise le désir d'avoir accès à une alimentation locale et d'appuyer la relève agricole.
Inconvénients	Investissement initial qui peut être assez élevé, difficulté de trouver des agriculteurs puisque le modèle est relativement peu connu (voir Colline du Chêne), difficultés pour le zonage et le volet légal. La régie démocratique de la terre commune dépend de montant d'investissement initiaux égaux entre membres, ce qui n'est pas toujours possible.
Exemples	Projet résidentiel intégré basé sur le lotissement écologique, Éco-hameaux de la Colline du Chêne (www.collineduchene.dyndns.org:8080), écovillage le GREB (www.greb.ca)

19 Patricia Lefèvre, 2010, *Habiter la campagne... sans la détruire*, GRAPP, 73 p.

7. Coopératives agricoles

Type de projet / programmes	Propriété collective
Fonctionnement	Une coopérative agricole n'est pas quelque chose de nouveau au Québec. En effet, plusieurs existent déjà depuis fort longtemps et elles continuent d'avoir un grand rôle dans le paysage agricole québécois contemporain. Un type de coopérative agricole intéressante pour l'ATprRA est celle qui rend possible la propriété collective d'actifs productifs coûteux tels les actifs fonciers, les infrastructures de transformation ou de distribution ou encore la machinerie. Ainsi, chaque membre de la coopérative a besoin d'investir beaucoup moins personnellement pour avoir accès à ces types d'actifs. Il peut s'agir d'une coopérative de travail, d'une coopérative de consommateurs ou encore d'une coopérative de solidarité. Ces types de coopérative donnent soit plus de pouvoir aux travailleurs, soit aux consommateurs ou encore, en ce qui concerne la coopérative de solidarité, octroie des pouvoirs spécifiques aux deux types de membres.
Acteurs directs	Les membres de la coopérative.
Besoins	Développer une structure décisionnelle fonctionnelle (décider des droits de vote des membres, etc.), obtenir le capital initial nécessaire (par exemples à travers des campagnes de mobilisation pour les coop de solidarité ou de consommateurs), acheter ou obtenir d'autres manières les actifs désirés.
Partenaires	Les mêmes que pour d'autres entreprises agricoles, en plus du mouvement coopératif.
Avantages	Moins d'investissement nécessaire par personne, sentiment d'appartenance fort pour les membres, structure démocratique, accès à de l'aide financière et technique de la part de plusieurs organisations faisant la promotion du mode d'organisation coopératif.
Inconvénients	Problèmes de mobilisation pour les coop de solidarité ou de consommateurs, difficultés à trouver le capital initial.
Exemples	Coopérative Les Grands Rangs (www.lesgrandsrangs.com/), Coopérative la Mauve (www.lamauve.com), Coopérative Tournesol (www.fermetournesol.qc.ca).

8. Éco-village/éco-hameaux

Type de projet / programmes	Propriété collective
Fonctionnement	Communauté intentionnelle fondée autour d'un désir de vivre ensemble et de manière écologique. Souvent lié à des projets de production agricole d'autosuffisance ou pour la vente. La structure légale et les modes de prises de décisions varient d'un projet à l'autre, tout comme le mode de propriété de la terre et le type de projet socio-économique s'y rattachant.
Acteurs directs	Les membres de l'éco-village ou de l'éco-hameau.
Besoins	Des membres qui s'entendent sur un mode d'organisation, capital d'investissement initial, un zonage propice à l'implantation.
Partenaires	CPTAQ, municipalité, voisins, réseau des éco-villages du Québec.
Avantages	Projet à vision holiste, avec bâtiments écologiques et projets écologiques et agricoles intégrés. Réseau intéressant à travers le Québec et ailleurs au monde.
Inconvénients	Peu des projets d'éco-village ou d'éco-hameaux réussissent à long terme (conflits internes, manque de capital, isolement, etc.) mais de plus en plus de ressources existent pour mieux structurer les projets. Besoin d'un zonage spécifique, souvent en zone blanche.
Exemples	Éco-hameau de la Colline du Chêne, hameau l'Oasis de Dunham (www.jardinsdelaterre.org), Mont-Radar, Terravie (www.terravie.org), et beaucoup plus ailleurs au Québec, au Canada, aux États-Unis et partout au monde.

Pour en savoir plus, voir :

www.ecocommunautes-qc.org/

Le Répertoire des Éco-communautés du Québec de Vicky Veilleux et Leslie Carbonneau.

Diana Leafe Christian, 2006, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Éditions Écosociété, Montréal, 377 p.

9. Demandes à portée collective CPTAQ

Type de projet / programmes	Autre
Fonctionnement	Plutôt que de traiter les demandes de changement de zonage une à une, une municipalité ou une MRC peut faire une demande à portée collective à la CPTAQ dans le but de gérer son territoire avec une vision de développement à moyen - long-terme plutôt que d'aller au cas par cas. Pourrait être utilisé pour mettre de l'avant des nouveaux types de développement (inspirés du design de conservation et du lotissement écologique, voir fiche 6).
Acteurs directs	La SAD, la MRC, la municipalité, les promoteurs, agriculteurs, les citoyens intéressés, la CPTAQ.
Besoins	Vision commune du développement de la région et travail d'analyse poussé. Appui de l'ensemble des acteurs de la région.
Partenaires	s. o.
Avantages	Favorise la cohésion de la vision de développement et permet une réorganisation et une vision à long-terme pour une région donnée. Climat de confiance entre instances municipales et agriculteurs si bien exécuté.
Inconvénients	Travail de longue haleine qui nécessite beaucoup de travail au niveau de la MRC ou de la municipalité qui fait la demande. Les demandes sont soumises aux règlements existant de la LPTAA, certains des problèmes inhérents à cette loi restent donc un enjeu.
Exemples	Plusieurs MRC : Etchemins, Lac-Saint-Jean-Est, Bécancour, etc. (19 déjà faites et 28 en cours selon le rapport Ouimet d'avril 2009).

10. SAFER

Type de projet / programmes	Autre
Fonctionnement	En France, les SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), sont des organismes gouvernementaux qui interviennent dans les ventes et achats de terres en milieu rural. Elles offrent des services d'entremetteur entre agriculteur et propriétaire pour la vente ou la location de terres et peuvent même décider d'acheter des terres pour les revendre à un moindre prix à des municipalités, à des groupes ou à des jeunes agriculteurs. Les SAFER ont également un droit de préemption qui a pour but d'empêcher la spéculation foncière. Ainsi, les SAFER sont un acteur central du développement économique rural et peuvent influencer toute transaction foncière selon si celle-ci va dans la direction voulue par les élus locaux en ce qui concerne aménagement du territoire, activités socio-économiques, etc. Les SAFER sont financées publiquement et sont gérées de manière relativement décentralisée en SAFER régionales. Depuis quelques années, les SAFER ont également comme objectif de promouvoir un développement agricole et économique rural écologique.
Acteurs directs	SAFER, communes locales, municipalités locales, propriétaires, agriculteurs.
Besoins	Des lois spécifiques, un énorme capital pour ce qui est de l'achat de terre et l'embauche de plusieurs employés/experts, l'appui de différents paliers de gouvernement, etc.
Partenaires	Gouvernement central, législateurs, regroupement de producteurs, institutions de développement local, etc.
Avantages	Le droit de préemption est extrêmement efficace pour empêcher l'inflation (la SAFER peut empêcher la vente d'une terre au dessus du prix qu'elle considère être raisonnable) : c'est un programme à grande portée qui améliore l'accès à la terre à la relève agricole et a une vision à long-terme du développement rural. Le service d'entremetteur est également efficace.
Inconvénients	Les SAFER sont critiquées pour leur lourdeur bureaucratique. Elles nécessitent un budget impressionnant. Certains groupes de paysans les critiquent également en indiquant que les SAFER sont liées à l'industrie agro-alimentaire et ont une vision productiviste de l'agriculture, ce qui fait que les agriculteurs « industriels » ont plus de chance d'être choisis pour l'achat ou la location de terres.

Voir : www.safer.fr

11. Ceinture/ilots de verdure (Green belts)

Type de projet / programmes	Autre
Fonctionnement	Zone péri-urbaine où le développement est strictement contrôlé. Ces zones peuvent être contrôlées par des instances publiques, para-publiques ou privées (ONG, fiducies, etc.). Dépendamment du mode de propriété, les terres peuvent être louées à long-terme à des agriculteurs, si cela est accepté dans la zone visée. À Ottawa, la ceinture est composée de terres détenues par le gouvernement fédéral et gérées par la Commission de la Capitale Nationale (CCN) et louée à des agriculteurs à moyen ou long-terme à un prix modique. À Toronto, la conservation de la ceinture est assurée par une institution publique et par le <i>Greenbelt Council</i> (composé d'organismes de conservation, et de représentants des différents paliers de gouvernements). Les ceintures de verdure ont normalement une double mission : empêcher l'étalement urbain en protégeant des zones où le développement est empêché, en plus de rendre l'accès à des terres abordables à des agriculteurs, et ce tout près de grands bassins de population.
Acteurs directs	Instance de gestion de la conservation, instance propriétaire, instance de promotion de la zone protégée.
Besoins	Décider d'une manière de protéger la zone, potentiellement du capital d'investissement si on désire avoir une propriété publique ou collective, appui des instances gouvernementales régionales et autres.
Partenaires	Gouvernements, ONG de conservation et de promotion de l'environnement, citoyens, propriétaires terriens visés, experts en conservation, etc.
Avantages	Proximité de zones agricoles des pôles urbains, ce qui rend beaucoup plus facile les relations solidaires entre agriculteur et consommateur étant donné la distance réduite les séparant. Lorsque propriété collective : accès facile à des terres de qualité à un prix très raisonnable et stabilité à long-terme de la location. Possibilité d'obtenir du financement d'instances faisant la promotion de la conservation ou de la protection de l'environnement en général. Assure un paysage agréable pour les citoyens avoisinants.
Inconvénients	Besoin d'appuis politiques et financiers majeurs de plusieurs instances gouvernementales ainsi que des propriétaires terriens actuels. S'il n'y a pas de financement public, le même problème qu'avec les fiducies foncières survient : problème de financement à long-terme pour le fonctionnement et le développement. Assez lourd bureaucratiquement et difficile à mettre de l'avant à court- et moyen-terme. Spéculation foncière en marge de la ceinture.
Exemples	www.ccn-ncc.gc.ca , www.greenbelt.ca (ON), www.londongreenbeltcouncil.org.uk/ (G-B), South Portland Greenbelt (OR) www.southportland.org , Sea-to-Sky Greenbelt (C-B, en devenir), BC Agricultural Land Reserve (semblable à la CPTAQ), au Québec, la ville de Longueuil essaie de mettre sur pied un « Éco-territoire 21 », qui aurait sensiblement les mêmes objectifs qu'une ceinture ou qu'un îlot de verdure à vocation agricole.

12. Incubateur agricole

Type de projet/ programme	Autre
Fonctionnement	Terrain et infrastructure commune pour accueillir des jeunes agriculteurs afin qu'ils puissent s'établir temporairement à faibles coûts (modalités variables selon le projet) et développer leurs techniques et leur clientèle. Les agriculteurs ont habituellement accès à un petit lot de terre et peuvent avoir accès à des outils (tracteurs et outils manuels) et de l'infrastructure agricole (chambre froide, serres, etc.) ainsi qu'à des services conseils techniques et entrepreneuriaux. Parfois, possibilité de partager de la main d'œuvre, d'organiser de la distribution collective, etc. Souvent lié à une école d'agriculture et/ou des instances d'appui au développement des entreprises (CLD, etc.). Possibilité, comme au Centre « Intervale » à Burlington, VT, d'organiser une panoplie d'activités connexes, communautaires, culturelles, économiques, sociales, politiques et de créer un lieu très intéressant où les consommateurs apprennent à connaître d'un autre œil les jeunes agriculteurs qui forment la relève.
Acteurs directs	Dépendant des projets, CLD, école, ONG, MAPAQ.
Besoins	Obtenir le financement nécessaire pour acquérir une terre (achat ou location), l'infrastructure et les équipements, avoir une équipe pour aider les agriculteurs.
Partenaires	MAPAQ et conseillers agricoles, municipalités, CLD, marchés publiques, etc.
Avantages	Extrêmement utile pour la relève agricole horticole à petite échelle. Souvent possibilité d'avoir des formations sur place et de partager de la main d'œuvre d'appui. Également belle manière de rencontrer d'autres membres de la relève. Rend possible le démarrage d'entreprises agricoles à une infime fraction du coût d'achat individuel des actifs fonciers et autres.
Inconvénients	Solution à moyen terme. Les agriculteurs, après avoir passé 3 à 5 ans à l'incubateur, sont mis devant le même problème d'accès à la terre que les autres. Également, les besoins en capitaux sont assez importants pour l'établissement de tels projets.
Exemples	Coaticook (avec le CIARC), Mirabel (www.cfam.qc.ca/), Ange-Gardien (www.demarretafermebio.com), nouvel incubateur de l'Île Bizarre, Centre Intervale (à Burlington, au Vermont - www.intervale.org).

Conclusion

Cette exploration des différents modes d'accès à la terre pour la relève agricole a démontré la diversité des mesures possibles. Elle a également démontré les limites de ce possible dans la réalité économique, politique et légale actuelle. En effet, l'isolement économique et le manque d'appuis collectifs au développement d'autres options que le *statu quo* de la marchandisation et de la spéculation des terres agricoles ont longtemps rendu difficile l'attaque de la problématique de l'ATprRA. Maintenant à l'écoute des citoyens et des agriculteurs, les décideurs acceptent de promouvoir d'autres manières de faire. En effet, avec un Plan de développement de la zone agricole ambitieux, la MRC Brome-Missisquoi semble vouloir s'outiller pour créer une agriculture vivante et durable appuyée collectivement par l'ensemble des contribuables de la MRC. Qui plus est, les instances gouvernementales en matière d'aménagement et d'agriculture semblent également décidées à essayer de nouvelles manières de faire.

Le Rapport Ouimet rappelait l'importance d'apporter des modifications à la LPTAA afin de rendre possible la mise en l'application d'une vision à long-terme du développement régional et de l'aménagement du territoire. Plus précisément, ce rapport recommande « d'habiliter la CPTAQ à conclure des ententes avec les MRC ou les CM sur toute matière relevant de sa compétence relativement au contenu de la zone agricole, excluant ses frontières, après la réalisation et l'approbation par les autorités appropriées d'un PDZA et après la mise à jour d'un SAD en conformité avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement. Ces ententes prendraient la forme d'une décision de la Commission portant sur des usages autres qu'agricoles et le morcellement de terres. »²⁰ Ainsi, M. Ouimet recommande au gouvernement de donner aux MRC les outils nécessaires pour mettre en place le type d'aménagement et de développement qu'ils ont décidé d'adopter dans leur PDZA. Ainsi les différents acteurs de la région pourront mettre sur pieds des projets et des programmes qu'ils considèrent pertinents pour favoriser l'ATprRA et le développement d'une agriculture durable socialement, économiquement et écologiquement.

Suite à nos recherches, nous soumettons les recommandations suivantes :

- Mettre sur pied des programmes facilitant le lien entre les propriétaires fonciers désireux d'appuyer une agriculture locale et les agriculteurs désirant s'installer dans la région, tout en faisant la promotion de modes d'accès non conventionnels au capital foncier productif (autre que la vente ou la location) comme le font déjà le MAPAQ au Québec et plusieurs programmes gouvernementaux et para-gouvernementaux aux États-Unis et en France.
- Approfondir l'étude de modes de propriété collective qui pourraient à la fois prévenir la diminution de l'utilisation des terres à des fins agricoles au sein de la zone agricole, combattre la spéculation et faciliter l'ATprRA (fiducies, coopératives, copropriété, etc.). Développer les modèles qui seraient les plus pertinents pour la région.
- Réaliser une étude exhaustive des règlementations et lois qui empêchent la mise sur pied de tels projets afin de pouvoir faire des recommandations de changement spécifiques à la CPTAQ ou à toute autre institution pertinente.

20 Bernard Ouimet, 2009, *op. cit.*, p. 27.