

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET L'ACCÈS AUX TERRES AGRICOLES

STRATÉGIES POUR MAINTENIR L'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE DURABLEMENT

> Mémoire présenté par La Fédération de la relève agricole du Québec

Au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, et au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation



CONSULTATION NATIONALE SUR LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES VOLET 3 – LA PROPRIÉTÉ ET L'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE FÉVRIER 2024



REMERCIEMENTS

La Fédération de la relève agricole du Québec (FRAQ) tient à remercier l'ensemble des membres du comité ad hoc de la FRAQ, ainsi que les membres ayant participé à la création de la plateforme de revendications et à l'exercice de consultation qui a mené à la rédaction du présent mémoire.

MAISON DE L'UPA 555, BOULEVARD ROLAND-THERRIEN, BUREAU 105 LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 3Y9

TÉL.: 450 679-0530



TABLE DES MATIÈRES

À propos de la FRAQ	4
Remarques générales	5
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	6
Recommandation 1 : renforcer le principe du « Zéro perte » du territoire agricole et prise en considération des disparités territoriales	7
Recommandation 2 : renforcement et modernisation de la CPTAQ	9
Recommandation 3 : que le gouvernement reste exemplaire en matière de décisions en faveur de la protection du territoire agricole	9
Recommandation 4: Importance de maintenir le territoire par et pour les agriculteurs-trices	10
Recommandation 5: importance d'appuyer la diversité des modèles agricoles	11
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	
Recommandation 6 : Mettre en place des mécanismes afin de limiter la spéculation sur les terres agricoles par une loi antispéculation	11
Recommandation 7 : Favoriser les contextes locatifs pour avoir accès aux terres agricoles	12
Recommandation 8 : Création d'un régime de retraite pour les exploitations agricoles et pour les employés	14
Recommandation 9 : Incitatif fiscal à la vente d'une terre à une relève et à l'achat d'une première terre agricole	15
Recommandation 10 : Favoriser et valoriser la remise en culture de terres en friche	16
Recommandation 11: Des outils de financement mieux adaptés pour la relève agricole	18
Recommandation 12 : Création d'un observatoire du foncier agricole	20
Conclusion	21
Résumé des recommandations	22



Depuis sa fondation en 1982, la Fédération de la relève agricole du Québec (FRAQ) a contribué à améliorer les conditions de démarrage et de transfert d'entreprises pour les jeunes agriculteurs et agricultrices d'ici en participant à de nombreuses réalisations : mise en place de programmes qui incitent à la formation agricole, création de fonds d'investissement pour la relève et même des services de maillage entre les cédants et la relève.

Les actions posées par la FRAQ s'inscrivent dans une volonté de représenter les jeunes entrepreneures et entrepreneurs agricoles dans les lieux de décision, de défendre leurs intérêts lorsque la situation l'exige et de valoriser la profession agricole. Ainsi, le travail de l'organisation s'inscrit dans une volonté profonde de s'assurer du renouvellement des entreprises dans les milieux ruraux et, par le fait même, de leur pérennité.

La FRAQ est affiliée à l'Union des producteurs agricoles (UPA) et compte plus de 2 000 membres de 16 à 39 ans qui gravitent dans le milieu de l'agriculture et dont l'adhésion est volontaire.

Aujourd'hui, la FRAQ compte 13 syndicats régionaux établis sur l'ensemble du territoire du Québec. Les groupes régionaux organisent des formations, des conférences et des activités sociales, gratuites ou à faible coût pour leurs membres, afin de favoriser l'apprentissage, l'entraide et l'innovation dans le milieu. La FRAQ organise également des rencontres politiques avec les élus des différents paliers afin de permettre aux membres de discuter de leurs enjeux et de proposer des solutions concrètes aux défis agricoles du XXIe siècle.

REMARQUES GÉNÉRALES

CONTEXTE

Les grands principes de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) au moment de sa création en 1978 étaient clairs, uniques et avant-gardistes : la protection de l'ensemble du territoire agricole dans sa valeur nourricière pour les futures générations. Depuis son adoption en 1978, la LPTAA a passablement évolué à travers six réformes législatives qui, si elles n'ont pas entraîné une diminution quantitative des superficies agricoles cultivables, ont néanmoins favorisé le déplacement de la zone agricole et un changement qualitatif de celles-ci.

À l'aube d'une nouvelle modification anticipée de la Loi, la consultation nationale sur le territoire pourra servir à contribuer positivement à cette refonte. De moins, c'est ce qui est espéré par la communauté de la relève agricole.

Cependant, devant les pressions de plus en plus importantes du développement des villes et des cités ainsi que les changements climatiques qui modifient les pratiques agricoles et le renouvellement de la qualité des sols, certaines craintes persistent entourant la protection de notre garde-manger.

Ce troisième fascicule, est l'occasion tant attendue par plusieurs relèves de communiquer les multiples réflexions et positions soulevées dans les dernières années non seulement sur la propriété des terres, mais surtout sur l'accès aux territoires agricoles pour les futures générations.

En amont de cette consultation, la fédération de la relève agricole a déjà entamé un processus de réflexion sur l'accès aux terres depuis longtemps, menant, en 2021, à notre grand sondage sur le prix et l'accès aux terres où près de 1 000 personnes ont participé. Plusieurs propositions, certaines innovantes d'autres, plus classiques, ont émergé de cet exercice. En plus de les acheminer à nos représentants politiques et dans notre plateforme de revendications, nous saisissons l'occasion du dépôt de ce mémoire pour les partager de nouveau. Nous recommandons également de prendre connaissance de cette plateforme, afin de combler les éléments du présent mémoire.

La FRAQ veut assurer une représentation des jeunes agriculteurs et agricultrices dans les instances décisionnelles et a confiance en ce processus de consultation qui, espérons-le, contribuera à imposer des balises afin de maintenir le territoire agricole et son accès pour la nouvelle génération d'agriculteurs-trices. Néanmoins, nous souhaitons mettre en garde les différents paliers de gouvernement: le développement industriel, énergétique et immobilier ne doit pas se faire au détriment du développement agricole.

La protection du territoire agricole du Québec et l'établissement d'une relève forte sont les deux piliers essentiels pour assurer un avenir prospère et durable pour l'agriculture dans la province. Nous profitons de cette tribune pour rappeler que nous sommes les plus ambitieux porteurs du rêve d'un Québec nourricier de demain.

CONSULTATION TERRITOIRE: LA PROPRIÉTÉ ET L'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE

Cette consultation est un exercice afin d'imaginer le Québec de demain sur le long terme. Ce qui veut dire que les choix qui seront faits suivant cette consultation doivent surpasser les besoins temporels des villes et des villages pour ancrer en premier lieu notre autonomie alimentaire dans la longue durée.

Les jeunes se doivent d'être porteurs de ce message qu'est non seulement de protéger le territoire agricole des toutes les menaces qui les guettent, mais d'être imaginatifs et porteurs de nouvelles idées qui garantiront le futur de leur profession.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Nous exprimerons d'abord nos demandes et préoccupations générales en réponse aux questions qui ont été posées dans le cadre de la consultation. Il s'agit de recommandations qui, nous l'espérons, habiteront l'esprit des parlementaires dans une possible refonte visant le renforcement du rôle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), de la LPTAA ou dans la mise en place de nouveaux mécanismes de protection de la zone agricole. Les réponses aux questions du Fascicule 3 de la consultation territoire, qui ont été validées par nos membres, seront détaillées en seconde partie.

LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES

Tout d'abord, rappelons que l'enjeu central des relèves en rapport à notre territoire agricole est celui de la propriété. En effet, l'inquiétude plane toujours à ce sujet, que ce soit en raison du manque d'accès, du manque de données concernant la propriété des terres agricoles, l'accaparement et le prix à l'hectare. L'investissement que peut représenter une terre et la grande valeur de celle-ci peut séduire d'autres investisseurs ne pratiquant pas l'agriculture. Par ailleurs, si le fascicule 3 nous apprends que 90% des terres agricoles sont possédés par de producteurs-trices, le manque de précision sur ces chiffres nous porte à croire que si l'on ajoutait les superficies détenues par des individus dont l'activité principale n'est pas l'agriculture, ce chiffre serait revu à la baisse. De plus, l'augmentation importante des superficies détenues par des entreprises agricoles qui louent des terres à d'autres nous porte à réfléchir.

Finalement, le fascicule 3 omet également les conclusions de la CPTAQ qui affirmait il y a peu d'années que 64% des lots de 4 hectares et moins sont détenus par des non-producteurs-trices. Propos répété par le ministre lors des dernières consultations prébudgétaires. En Capitale-Nationale, seulement 4% des lots de 4 hectares et moins étaient détenus par des producteurs-trices agricoles. Outre les chiffres de la CTPAQ, Financement agricole Canada (FAC) affirmait l'an dernier lors de la diffusion des données sur l'augmentation du prix des terres que "la présence d'acheteurs « non traditionnels » sur le marché peut stimuler la demande globale de terres agricoles. Ces acheteurs peuvent être des particuliers, des groupes ou d'autres entités qui cherchent à acheter des terres agricoles sans avoir l'intention de les cultiver. Entre 9 et 15 % des terres cultivées vendues ont été achetées par des acheteurs non traditionnels"

L'accès au territoire agricole devient donc de plus en plus difficile pour une relève qui souhaite pourtant s'y établir.

Afin de pratiquer leur profession et d'avoir des entreprises performantes, il est important pour les relèves d'être propriétaire de leur terre. Comme mentionné dans le Fascicule 2, l'accès à la terre est la base du démarrage et du développement de nos exploitations agricoles. La hausse continue de leur valeur représente un défi pour de nombreuses fermes et ce, encore plus pour les entreprises de la relève.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

RECOMMANDATION 1 : RENFORCER LE PRINCIPE DU « ZÉRO PERTE » DU TERRITOIRE AGRICOLE ET PRISE EN CONSIDÉRATION DES DISPARITÉS TERRITORIALES

Plusieurs pressions provenant de la diversification des usages du territoire, comme l'urbanisation, les promoteurs immobiliers, l'industrialisation et les commerces, s'exercent sur le territoire agricole.

La perte de territoire agricole au profit de développement autre est bien réelle, et ce, non seulement près des plus grands centres urbains, mais sur l'ensemble du territoire.

Toujours selon FAC, L'offre limitée de terres agricoles à vendre est l'un des principaux moteurs du marché des terres agricoles. Les perspectives de l'agriculture sont positives et les propriétaires de terres agricoles sont donc peu encouragés à les mettre en vente. Toute parcelle agricole voisine mise en vente peut susciter un vif intérêt auprès des acheteurs, étant donné que cela peut se produire qu'une seule fois dans une vie.

Ces données ne trompent pas sur les intentions spéculatives de ces terres par leurs propriétaires qui ne partagent pas le même souci de la préservation de la vocation agricole.

Ainsi, le Québec a perdu plus de 9 500 hectares de terres agricoles entre 2016-2017 et 2020-2021. Rappelons que chaque hectare de terre agricole perdu est un hectare de moins pour notre souveraineté alimentaire et surtout pour la prochaine génération de producteurs-trices qui contribueront par leur travail à cette autonomie. Nous nous positionnons fermement sur une absence de perte quantitative de la zone agricole, ce qui veut dire qui si nous comprenons que la carte agricole ne peut être immuable, le gouvernement doit protéger la zone agricole, non pas en compensant la zone perdue, mais bien en préservant au maximum le territoire actuel. Si le gouvernement souhaite compenser, il faut du moins que cette compensation se fasse dans la même MRC que là où elle a été retirée.

De plus, à l'exemple du maire de Laval qui cherche à agrandir sa zone agricole, pourquoi ne pas rêver et viser à un agrandissement de la zone? Ce genre d'initiative devrait être encouragé par le gouvernement. Tout comme l'initiative de la CMM qui a développé un programme de compensation pour les pertes de taxes foncières pour les municipalités, cela permettrait d'inclure les municipalités dans la solution.

CONSULTATION TERRITOIRE: LA PROPRIÉTÉ ET L'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE

Au cours des derniers mois, et suite à la participation des relèves aux consultations régionales, il apparaît évident qu'il existe un schisme entre les municipalités et les agriculteurs-trices, notamment sur la question du morcellement et de la qualité des terres. Même si les premières ne manquent pas de bonne foi, nous comprenons qu'ils doivent gérer une population grandissante qui pousse au développement de son périmètre urbain, et qui du même coup crée une explosion des coûts des services sans que les revenus des taxes foncières suivent la même courbe. C'est pourquoi, afin de réellement engager tout le monde dans la même voie, le gouvernement devrait soutenir davantage des initiatives comme celles de la ville de Laval et celle de la CMM, pour que le dézonage ne soit plus la seule solution qui s'offre aux municipalités.

Comme le démontrent les données rendues disponibles par le gouvernement dans le cadre de la consultation, on constate que le nombre d'hectares reste plutôt stable au fil des années. Par contre, les chiffres montrent aussi clairement que la morphologie du territoire agricole change et que celui-ci se déplace. Une partie du territoire agricole se perd dans les terres de plus grande qualité et le nombre d'hectares en région périphérique augmente.

Les outils pour les agriculteurs-trices ne suivent pas les réalités régionales. En effet, nous croyons que le développement de l'agriculture dans les régions périphériques est aussi essentiel au développement de notre agriculture, mais qu'il doit prendre en compte les disparités et réalités régionales. À ceci s'ajoute l'importance de ne faire aucun compromis pour toutes les municipalités régionales de comté du Québec quant à l'empiétement sur la zone agricole, et ce, peut importe leur taille.

Il faut penser aujourd'hui à la protection du territoire agricole de demain et limiter les dangers de l'étalement urbain, même dans les zones moins populeuses.

S'attarder uniquement à la qualité des terres pour justifier des modifications du territoire agricole est une erreur et un manque de vision d'avenir. Tout le territoire agricole doit être préservé, et ce, sans discrimination de surface et de qualité. Nous ne connaissons pas encore les technologies du futur et les enjeux climatiques. Nous possédons collectivement de bons outils d'aménagement du territoire (LAU, SAD, PDAQ, architecture, etc.) qui existent afin d'organiser le territoire de façon intelligente et qui peuvent respecter l'agriculture. Nous vivons dans trop d'incertitudes pour le futur afin de prendre des décisions qui charcuteraient le territoire agricole. Une chose dont nous sommes certains, par contre, c'est qu'une fois qu'il est perdu, il n'y a pas de retour en arrière.

De plus, il faut conserver à tout prix toutes les terres agricoles pour développer le plein potentiel de toute la surface agricole qui totalise 4,7 % du territoire du Québec, dont seulement 2% cultivés. En effet, les différentes fonctions du territoire agricole (forestier, acéricole, biodiversité) gagneraient à le valoriser et donc à le protéger pour les générations futures.

Nous souhaitons que le gouvernement porte les différentes réalités dans ses réflexions et réglementations de zonage et que le territoire agricole se préserve, peu importe où il se situe. Un territoire agricole protégé garantit l'accès au territoire et la pratique de l'agriculture pour la relève agricole, et ce, sur de multiples générations.

RECOMMANDATION 2: RENFORCEMENT ET MODERNISATION DE LA CPTAQ

Comme mentionné en introduction à ce mémoire, la LPTAA est une véritable figure de proue dans la protection de nos terres agricoles. Afin de protéger les terres cultivées, la force de la Loi et son avant-gardisme, présents dès sa création en 1978, doivent être conservés. Il est hors de question de l'affaiblir au profit d'une flexibilité. Nous croyons que la Loi ainsi que la CPTAQ gagneraient grandement d'une modernisation visant à la rendre plus efficace et efficiente.

La CPTAQ, devrait être modernisée afin d'encourager la relève à s'établir plus efficacement. Les témoignages des membres de la relève, quant à leur travail avec cet organe décisionnel, soulignent le manque de modernité et d'efficacité flagrant. Les longs délais, les flous dans le processus, la bureaucratie et le recours à des technologies dépassées ne répondent pas à la demande actuellement. Une modernisation de la bureaucratie lourde et interminable favoriserait les relèves à maintenir et à développer le territoire agricole.

Par modernisation, nous entendons le recours à des formulaires en ligne, la numérisation des dossiers et la mise en place de méthodes de travail plus agiles qui permettraient de rendre plus efficient le service rendu à la fois pour les relèves agricoles, mais également pour les municipalités et les MRC.

Soyons clairs, bien que nous sommes conscients des pressions exercées par les villes et les municipalités pour élargir leur périmètre urbain afin de faire du développement régional, les terres agricoles ne sont pas et ne doivent pas être perçues comme des terres en attente de développement. Nous croyons que l'objectif, ici, devrait être de moderniser pour faciliter le travail de la CPTAQ et non pas pour faciliter les changements de zone au profit du développement urbain.

RECOMMANDATION 3 : QUE LE GOUVERNEMENT RESTE EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE DÉCISIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

Le gouvernement du Québec doit être un exemple en termes de vision du territoire agricole comme porteur de ce projet de société. Toutefois, plusieurs projets dirigés par le gouvernement ont mené à des dézonages par décret, notamment, le projet du centre de données de Google à Beauharnois ou l'Hôpital de Vaudreuil-Soulanges.

Comment demander aux villes et villages de préserver la zone agricole si le pallier supérieur utilise un mécanisme pour outrepasser les garde-fous en place? Une sensibilisation globale doit être faite auprès de toute la population du Québec afin de souligner l'importance du maintien du territoire agricole. La vocation nourricière du territoire est précieuse et fragile. Cela commence par un gouvernement qui prend des décisions cohérentes avec ses propres lois et orientations en matière de protection du territoire agricole.

Nous demandons donc à l'état d'être le premier exemple et de penser en termes de protection de la terre dans tous les projets de zonage qu'il touche.

RECOMMANDATION 4 : IMPORTANCE DE MAINTENIR LE TERRITOIRE AGRICOLE PAR ET POUR LES AGRICULTEURS-TRICES

Comme mentionné plus haut, force est de constater que le territoire agricole est convoité par des non-agriculteurs-trices. Les statistiques montrent une très faible proportion de non-agriculteurs-trices dans le la documentation avec le Fascicule 3, mais qu'en est-il du territoire agricole qui n'est pas enregistré auprès du MAPAQ? Les données présentées dans le cadre de la consultation ne nous donnent que peu d'informations dans ce sens. Bien que Financement agricole Canada estime l'achat de terres agricoles par des non-agriculteurs-trices de 9% à 15%, elle ajoute tout de même qu'il est quasi impossible de déterminer la mesure dans laquelle les acheteurs non traditionnels sont présents sur le marché des terres agricoles, car il n'existe aucune base de données à l'échelle du pays qui contient tous les renseignements pertinents.

La relève souhaite pérenniser les activités agricoles sur le territoire agricole et, outre la question de la propriété agricole, il est impératif de maintenir ce territoire actif et nourricier. Ainsi, priorisons collectivement l'usage de ce précieux territoire par ceux et celles qui ont l'expertise de le faire maintenant et dans le futur.

En ce qui concerne les plus petites surfaces, et les lieux moins propices à l'agriculture plus traditionnelle, nous pouvons nous imaginer d'autres formes d'agricultures qui pourront maintenir ces lieux comme territoire nourricier: Serres, Agriculture urbaine, agriculture verticale, etc.

La valorisation de l'agriculture passe par sa diversification, mais aussi par son maintien partout sur le territoire. La consultation actuelle est une bonne occasion d'intégrer différentes pratiques agricoles et nourricières dans les municipalités et même de valoriser le territoire agricole au lieu de le percevoir encore comme un lieu de potentiel développement immobilier.

Afin de préserver nos acquis et même d'être visionnaires dans le développement de l'agriculture, nous rêvons même d'une cohérence entre l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'architecture qui permettront à l'agriculture d'être au cœur du territoire québécois. C'est ainsi que nous assurerons un développement durable de notre territoire agricole.



RECOMMANDATION 5 : IMPORTANCE D'APPUYER LA DIVERSITÉ DES MODÈLES AGRICOLES

Les réflexions sur le projet de loi 28 a récemment mis en lumière que la relève agricole est non seulement présente et bien en place, mais surtout qu'elle est diversifiée. Les entreprises sont innovantes, les entrepreneurs sont ambitieux, débrouillards et imaginatifs. Leur contexte les pousse souvent à sortir des cadres conventionnels et de s'imaginer de nouveaux modèles afin de pouvoir accéder au métier d'agriculteur. En effet, le démarrage d'entreprise agricole est en croissance : en 2021, 36 % des entreprises de la relève s'établissaient par démarrage, une hausse depuis 2016 (31%). Cela démontre que la relève crée de nouvelles entreprises et, par le fait même, diversifie ses activités agricoles.

Ces tangentes innovantes contribuent à maintenir l'occupation du territoire sous différentes formes (ex.: petites fermes et mise en marché de proximité). Ainsi, ces activités souvent menées par des relèves doivent être prises au sérieux ainsi qu'être reconnues et soutenues. Les options pour occuper et exploiter tout le territoire agricole existent et ces entreprises rencontrent encore trop d'embûches. La paperasse et les documents à compléter se multiplient pour ces entreprises qui peinent déjà à préserver le paysage et l'économie agricole diversifiée. Valorisons les activités agricoles actuelles avant de songer à changer la vocation des territoires.

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Les multiples démarches de consultation par différents moyens et instances de la FRAQ ont permis à la relève de trouver plusieurs solutions visionnaires. Ainsi, cette partie du mémoire permet de partager ces recommandations plus spécifiques pour le territoire agricole.

RECOMMANDATION 6 : Mettre en place des mécanismes afin de limiter la spéculation sur les terres agricoles par une loi anti-spéculation

Le territoire agricole subit plus que jamais une forte pression. La valeur des terres augmente de façon exponentielle et la valeur marchande des terres dépasse désormais la valeur agronomique agricole. Les terres agricoles deviennent toutefois des investissements très rentables engageant des transactions où la surenchère agressive est courante. Les transactions foncières intéressent de plus en plus d'investisseurs (agriculteurs ou non).

Le territoire agricole est pourtant une ressource limitée, représentant seulement 2 % du territoire, non renouvelable et stratégique pour autant pour l'économie québécoise et que la sécurité alimentaire de la population. Pourtant, la spéculation et les pressions exercées pars les projets de développements immobiliers et industriels rendent difficile l'accès aux terres.

Alors que la terre agricole est un outil essentiel aux agriculteurs-trices pour exercer leur métier, cette pression spéculative détériore l'accès aux terres, pour la prochaine génération. L'accès à la terre est un des principaux freins à l'établissement pour 87% de relève agricole.

Il apparaît essentiel de maintenir la terre comme outil de travail pour les agricultrices et agriculteurs-trices québécois. Pourtant, les entrepreneurs agricoles de la relève sont les premières victimes de ces hausses des prix. En effet, étant donné la jeunesse de leur entreprise, cela les rend moins résilientes face à la hausse du coût des intrants, de l'inflation, des frais de transports et d'assurances, la volatilité des taux d'intérêt, etc. Avant tout, cela leur rend moins apte à avancer les capitaux suffisants pour l'achat de terres à gros prix. Pourtant, l'essentiel et la base de l'agriculture : sa capacité nourricière. L'agriculture produit de la nourriture et permet de nourrir les citoyens du territoire où elle se pratique.

Afin de freiner le phénomène de spéculation foncière et l'augmentation rapide du prix des terres ainsi que de limiter la consolidation de terres par plusieurs mêmes joueurs, la relève agricole demande au gouvernement du Québec de mettre en place des mécanismes limitant la spéculation des terres par une loi anti-spéculation des terres agricoles et d'appuyer les organismes, comme les fiducies foncières agricoles et la Fiducie agricole UPA-Fondaction.

RECOMMANDATION 7 : FAVORISER LES CONTEXTES LOCATIFS POUR AVOIR ACCÈS AUX TERRES AGRICOLES

7. 1 FINANCEMENT DES ACTIONS DE L'ORGANISME DE MAILLAGE L'ARTERRE

L'ARTERRE est un service de maillage axé sur l'accompagnement et le jumelage entre aspirants-agriculteurs-trices (relève) et propriétaires (cédants). Il contribue au rayonnement ainsi qu'au dynamisme de l'agriculture à travers le Québec. Ainsi, puisque L'ARTERRE a un impact positif dans le milieu agricole de la région autant pour les cédants, les propriétaires terriens, que les aspirants-producteurs-trices. La relève croit que ce service devrait profiter d'un soutien financier national de la part de l'État.

Actuellement, le financement de L'ARTERRE dépend des municipalités et des partenaires régionaux. Il est difficile à pérenniser, car, négociées à la pièce, les ententes sont de courte durée, soit de 2 ou 3 ans seulement. De plus, certaines charges sont considérées à temps partiel. La formation et la rétention des ressources sont difficiles, d'autant plus dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre. En effet, seulement 25 % des agents de maillage de L'ARTERRE acceptent de renouveler leur contrat. C'est une baisse en qualité de service à chaque nouveau conseiller non expérimenté. Notons également que le déploiement de nouvelles ressources dans les régions est parsemé d'embûches en raison du financement régionalisé.



La FRAQ est un partenaire de première heure de L'ARTERRE et de leur mission, puisqu'il est primordial de soutenir l'ensemble des ressources qui aident le déploiement de la relève partout au Québec.

Ainsi, afin d'assurer la pérennité du service et d'éviter la perte de ressources formées, la FRAQ estime qu'il est nécessaire de revoir le modèle de financement de L'ARTERRE. Nous croyons qu'en plus d'un financement pour une équipe de coordination au national, le gouvernement devrait également soutenir l'ensemble des ressources humaines dans les régions (agents de maillage) afin de pérenniser le financement en région.

7.2 LA FRAQ APPUI LES FIDUCIES À VOCATION AGRICOLE

Afin de reconnaître la diversité des modèles d'accès au territoire agricole, la FRAQ poursuit son appui aux organismes, comme les fiducies d'utilité sociale agricole et la Fiducie agricole UPA-Fondaction, qui visent à réduire la spéculation foncière.

Les FUSA et la Fiducie agricole UPA-Fondaction sont créées à perpétuité avec la vocation principale de protéger des terres au bénéfice de la population en général et dans le respect de l'environnement en les retirant du marché spéculatif. Dans le cas d'une terre agricole, elles permettent de protéger la vocation agricole et nourricière, à perpétuité, d'assurer la santé des sols agricoles et de faciliter grandement l'accès à la pratique de l'agriculture pour la relève, puisqu'il n'est plus nécessaire pour celle-ci d'acquérir la terre.

Ce modèle encore considéré comme alternatif porte en lui des solutions pour répondre à la majorité des enjeux auxquels font face l'agriculture et les agriculteurs-trices d'aujourd'hui.

La création d'un fonds gouvernemental pour soutenir financièrement les agriculteurs-trices et autres organismes qui veulent constituer une fiducie d'utilité sociale agroécologique donnerait un premier élan au modèle et mettre d'avant la Fiducie agricole UPA-Fondaction permettrait de mettre d'avant la possibilité diversification des modèles.



RECOMMANDATION 8: CRÉATION D'UN RÉGIME DE RETRAITE POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET POUR LES EMPLOYÉS

En fin de carrière, la revente de la terre agricole représente une part importante des fonds de pension pour une majorité de producteurs-trices. C'est le gain financier entre le montant d'achat au début de leur vie active et le prix vendu lors de leur retraite qui représenteront les montants sur lequel ils pourront vivre leur année suivant le transfert de l'entreprise ou la fin des activités. Ainsi, l'augmentation de la valeur des actifs agricoles représente la « récompense » pour les agriculteurs-trices retraités, ce qui désigne pour eux la hauteur du travail qu'ils ont investi sur leur entreprise. Plus de la moitié des agriculteurs-trices du Québec misent sur la vente de leur entreprise pour assurer leur retraite.

Ainsi, pour plusieurs producteurs-trices, l'augmentation de la valeur du prix des terres représente le seul moyen de se garantir une retraite viable. Par contre, c'est la génération suivante qui doit porter le poids de cette augmentation. Cette pratique entraîne des conséquences sur la spéculation foncière et la pérennité des activités agricoles.

Les relèves se retrouvent souvent face à des options limitées. Ils peuvent soit acheter les terres à la valeur marchande et assumer les valeurs astronomiques, soit bénéficier d'un soutien du cédant qui accepte de diminuer le prix de vente, et donc son fonds de retraite, pour permettre à la relève d'acheter, ou bien louer des terres. La location de terres ne permet toutefois pas aux relèves d'investir dans leur entreprise à la hauteur de leurs ambitions. Rappelons que les terres représentent les garanties nécessaires pour l'obtention d'un financement adéquat.

Les acquisitions de terres agricoles à grande échelle pour augmenter le capital de retraite sont mauvaises pour les communautés et les relèves. Ces pratiques encouragent une forme d'agriculture qui n'est pas adaptée à un monde secoué par de graves crises alimentaires et environnementales.

Les agriculteurs-trices sont plutôt enclins à utiliser leur argent disponible pour réinvestir dans l'entreprise plutôt que dans un fonds de retraite. Ce manque d'épargne influence fortement les décisions des producteurs-trices au moment de la retraite, à savoir s'ils optent pour le démantèlement ou pour le transfert (moins payant) de la ferme.

Ainsi, si la montée en valeur des terres et des entreprises fait en sorte qu'il est de plus en plus difficile pour une relève agricole d'avoir accès à l'achat d'une terre agricole, comment balancer le tout avec le droit à une retraite pour les cédants?

La relève propose que de nouveaux mécanismes qui libéreront la valeur des terres comme financement pour la retraite des agriculteurs-trices soient réfléchis afin qu' une solution alternative soit offerte pour que leur pension ne soit pas seulement liée à la revente de leur terre. Ainsi, afin d'assurer un plus grand équilibre intergénérationnel, la FRAQ croit donc qu'il est nécessaire de mettre en place un régime de retraite pour les exploitants agricoles, selon l'exemple de la Mutualité sociale agricole (MSA) qui s'adresse à la fois aux exploitants et aux salariés agricoles. Nous croyons que, du moins pour les premières années d'application, ce régime de retraite devrait être volontaire.

Plus de la moitié des agriculteurs-trices du Québec misent sur la vente de leur entreprise pour assurer leur retraite.

Ainsi, pour plusieurs producteurs-trices, l'augmentation de la valeur du prix des terres représente le seul moyen de se garantir une retraite viable.

RECOMMANDATION 9 : DONNER UN INCITATIF FISCAL À LA VENTE D'UNE TERRE À UNE RELÈVE ET À L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE TERRE AGRICOLE

Un incitatif fiscal à vendre à une relève constitue à la fois un avantage pour le cédant et pour la relève. Celui-ci encourage les agriculteurs-trices sortants à entamer des démarches pour trouver une personne qui poursuivra les activités agricoles plutôt que de chercher à vendre au plus offrant. L'objectif est de rendre plus avantageux fiscalement la vente d'une terre à une relève agricole plutôt qu'à un propriétaire déjà établi ou à un individu qui n'a pas l'intention de la cultiver. En d'autres mots, nous souhaitons que le cédant choisisse la relève pour s'assurer d'une plus grande occupation du territoire.

Plus de la moitié des jeunes agriculteurs-trices se sont établis par transfert d'une entreprise familiale. La relève ce n'est cependant pas seulement composée d'entreprises familiales comme mentionné ci-haut. Afin d'encourager les cédants à transmettre leur entreprise à ces relèves et contribuer à la pérennité de la diversité des modèles agricoles sur nos territoires, les relèves demandent la participation de l'État pour la création d'un incitatif fiscal dans le but d'encourager les cédants à vendre leur exploitation à une relève agricole. Les incitatifs fiscaux à mettre en place selon la relève agricole pourraient s'enchâsser dans des mécanismes fiscaux déjà existants, soit dans l'impôt minimum de remplacement, pour les cédants, et le crédit d'impôt à l'investissement pour les acheteurs. Ces deux avantages pourraient être ajoutés à la loi sur l'impôt et le revenu.



RECOMMANDATION 10 : FAVORISER ET VALORISER LA REMISE EN CULTURE DE TERRES EN FRICHE

La friche mène au changement d'usage et donc à la perte de territoire agricole. Il faut donc avoir des mesures strictes et durables sur la restriction du changement d'usage, et ce, même pour les plus petites surfaces. Afin d'assurer la pérennité des terres agricoles, des mesures plus directes doivent être mises en place.

Ainsi, nous demandons que le gouvernement offre un programme de subvention pour la revalorisation des terres en friche.

Comme les terres en friche sont des surfaces qui permettraient l'installation de nouvelles entreprises agricoles, une aide financière aux agriculteurs-trices désireux de remettre en culture un terrain qu'ils auraient laissé en friche sur l'ensemble du Québec représente un potentiel de développement important pour le futur de notre garde-manger. Cette aide devrait se faire pour l'ensemble du territoire et à l'ensemble de la clientèle agricole et des producteurs-trices.

Des programmes d'aide de remise en culture, comme le programme <u>Territoire : drainage et chaulage des terres</u> pour certaines municipalités périphériques, doivent se maintenir. Cela permettrait d'ajouter la performance à ces terres qui ont davantage tardé à être valorisées par rapport au reste du Québec. Cela permettrait notamment d'encourager le dynamisme agricole et social dans des régions plus éloignées ou dans celles qui comptent un grand nombre de terres en friche, comme démontré dans les précédents fascicules.

Nous demandons également que l'ensemble des régions puissent bénéficier d'un programme de revalorisation des terres en friche administré par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec en s'inspirant des initiatives des plans de développement de la zone agricole. Plusieurs projets à l'échelle de certaines MRC ont fait leurs preuves : CMM, CMQ, MRC d'Arthabaska, MRC de Témiscouata, etc. Ce programme devrait couvrir les frais de défrichage et de plantation, sans devoir s'inscrire dans le cadre de travaux d'investissements majeurs.



Chaque terre agricole laissée en friche est une occasion manquée de nourrir le Québec et d'atteindre une meilleure autonomie alimentaire.

Ensuite, nous proposons qu'une taxe supplémentaire soit ajoutée pour les propriétaires de terres qui abandonnent la culture sur les terres ou qui ne permettent pas la location de leurs terres à long terme à des agriculteurs-trices.

Certains acquéreurs font le choix conscient d'utiliser les terres agricoles pour d'autres fins (développement immobilier, loisir ou simple abandon). Il s'agit d'une perte de capital inestimable pour le monde agricole et plus particulièrement pour la relève agricole. Avec l'abandon de culture, ce sont des terres fertiles qui demeurent entre les mains de non-agriculteurs-trices.

Nous demandons que soit ajoutée l'obligation du maintien en culture nourricière par les propriétaires afin de s'assurer que l'argent investi par l'État sans la remise en culture serve à long terme dans le maintien de nos terres en culture. Les revenus de cette taxe pourraient être directement réinvestis dans le programme de remise en culture des friches ou dans des programmes de compensation de taxe foncière aux municipalités. Cesdernières peuvent déjà instaurer une taxe supplémentaire si, au-delà d'une période déterminée, les propriétaires d'un lot n'ont pas construit une résidence sur ledit lot, si ce dernier est desservi par les services de la municipalité. L'idée serait ici d'appliquer la même logique pour la fin de la mise en culture des terres en imposant une taxe supplémentaire au propriétaire ayant bénéficié du programme.

Il est également nécessaire d'obliger les propriétaires de terres demeurées en friche sans justification de les cultiver.

La relève demande au gouvernement de réfléchir sur des mécanismes à mettre en place afin de décourager l'ensemble des propriétaires actuels de terres agricoles à les laisser en friche, que cela soit par l'instauration d'une taxe supplémentaire ou par tout autre moyen jugé approprié.

Ces recommandations doivent également considérer le dynamisme des milieux agricoles tout en gardant en tête que l'agriculture reste un projet de société.

RECOMMANDATION 11 : DES OUTILS DE FINANCEMENT MIEUX ADAPTÉS POUR LA RELÈVE AGRICOLE

11.1 MISE EN PLACE DES OUTILS DE FINANCEMENT PLUS ADAPTÉS PAR LA CRÉATION DE PRÊTS LONGS TERME À LA RELÈVE

Les freins importants empêchant les transferts de se concrétiser sont nombreux. L'accès aux actifs, et surtout aux terres agricoles, constitue une barrière importante pour le démarrage de nouvelles entreprises agricoles et au repreneuriat d'entreprises existantes. En effet, la valeur marchande et la valeur agronomique des fermes ne cessent de se distancer : le coût d'acquisition des actifs agricoles a sextuplé en 30 ans; particulièrement la valeur des terres qui a crû de 700 % durant les 20 dernières années. Si le recours à la location est de plus en plus courant, elle reste néanmoins une solution très fragile pour les producteurs-trices dans les conditions actuelles.

Un prêt à long terme est un crédit provenant d'une banque ou d'un établissement financier dont la principale caractéristique réside dans une durée de remboursement longue, c'est-à-dire supérieure à 7 ans.

Comme mentionné ci-haut, les relèves agricoles doivent contracter de nombreux prêts à taux d'intérêt variés pour pouvoir procéder à l'achat d'une terre agricole. Ces prêts demandent par ailleurs des garanties pour pouvoir procéder à l'investissement, garanties souvent difficiles à avoir pour une clientèle plus jeune, possédant parfois déjà des dettes personnelles pour leurs études ou étant en début de démarches de crédit. Les prêts sont donc difficiles à obtenir en raison du manque de possession pour constituer une forme de garantie.

De plus, le taux d'endettement des fermes au Québec était de 29 % en 2019, poids à la fois financier et mental important mis sur les épaules de jeunes entrepreneurs. Rappelons qu'une entreprise endettée aura plus de craintes à réaliser des investissements importants pour assurer une meilleure rentabilité de l'entreprise, mais également pour atteindre une meilleure performance environnementale, respecter les normes en matière de bien-être animal ou encore inclure une nouvelle culture pour diversifier l'offre alimentaire québécoise.



CONSULTATION TERRITOIRE: LA PROPRIÉTÉ ET L'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE

Les produits en prêts disponibles actuellement ne correspondent pas au besoin des nouveaux producteurs-trices, particulièrement pour les relèves qui démarrent avec peu de garantie. Nous sommes privilégiés au Québec de pouvoir bénéficier des services de la FADQ. Cependant, celle-ci doit prendre les risques nécessaires pour soutenir le développement de nouvelles entreprises agricoles en se détachant d'une logique strictement bancaire.

La relève demande la mise en place de prêts long terme sur une période de 40 ans dont le taux d'intérêt serait fixe, bas, et dont la garantie initiale serait offerte par le gouvernement. Plus spécifiquement, ce prêt s'adresserait aux agriculteurs-trices en démarrage disposant d'un plan d'affaires approuvé et âgés de 40 ans et moins.

Lors des dernières élections, la Coalition avenir Québec (CAQ) s'est engagée à mettre en place ce genre de prêts.

11.2 PAR LA REFORME DU PROGRAMME D'APPUI FINANCIER À LA RELÈVE

Le programme de la FADQ est l'un des programmes les plus appréciés de la relève. Nous souhaitons tout de même soulever des éléments importants à améliorer dans celui-ci.

• Augmentation des montants de la prime à l'établissement:

Depuis 2013, les subventions du Programme n'ont pas été révisées à la hausse. La dernière modification était le passage du niveau 1 (temps plein) de 40 000\$ à 50 000\$ en 2013. À titre d'exemple, un 50 000 \$ en 2013 représenterait 64 507 \$ en 2023 (10 ans) (+ 29 %) si on en suit la courbe d'augmentation des prix. Ainsi, on peut conclure que la valeur des subventions a diminué lorsque l'on considère l'augmentation des coûts de production, mais surtout le fait que la valeur du prix des terres a triplé. En d'autres termes, en 2023, les bénéficiaires peuvent acheter jusqu'à 29% de moins avec leur subvention qu'en 2013, une réalité d'autant plus difficile dans le contexte économique actuel.

• Distinction temps-plein et temps-partiel:

274 relèves considérées à temps partiel par le programme se sont prévalues de la subvention en 2022-2023, pour un montant total de 4 millions \$. Il s'agit d'un investissement plus rapide de sommes probablement déjà prévisionnées par l'organisme. Afin de soutenir adéquatement les relèves et de reconnaître leur investissement dans leur entreprise, nous demandons l'abolition de la différentiation entre les relèves à temps plein et à temps partiel et qu'il ne soit donc plus un critère pour la réception de la subvention. En effet, la relève ayant un emploi à temps partiel à l'extérieur de l'entreprise pour plus de 21 heures n'a droit qu'à la moitié de la subvention. Cela sous-entend qu'ils ne sont qu'à temps partiel sur leur entreprise, et cela ne pourrait pas être plus éloigné la réalité. En effet, une semaine de travail pour ces relèves ne se limite pas à 35 heures, puisqu'ils vont cumuler un emploi à temps partiel en plus d'être à temps plein sur leur ferme. Il est donc injuste d'évaluer l'implication dans l'entreprise en se basant sur ce critère et nous demandons donc que le nombre d'heures travaillées à l'extérieur soit aboli et que tous aient accès à la même subvention.

• Fermes de groupes:

Les relèves de fermes de groupe (entreprises agricoles détenant cinq actionnaires et plus) pouvant répondre à tous les critères du Programme d'appui financier à la relève, à l'exception du nombre de parts, sont ainsi inadmissibles au Programme. Elles n'ont donc pas accès à cette récompense pour leur formation agricole. Le modèle coopératif est également atteint, puisque les membres consommateurs et les membres de soutien peuvent compter dans le calcul des parts de contrôle de la FADQ.

La conjoncture économique des dernières décennies a favorisé un phénomène croissant de concentration qui se traduit par la création de fermes comptant plusieurs actionnaires. Dans ce contexte, le critère exigeant de détenir 20 % des parts d'une entreprise crée une iniquité pour de plus en plus de relèves agricoles qui prévoient s'établir sur une ferme de groupe à plusieurs associés.

Les membres de la FRAQ demandent l'abolition de la distinction entre les statuts à temps plein et temps partiel. Ensuite, de permettre aux relèves admissibles de fermes de groupe d'accéder au Programme d'appui financier à la relève. Puis, avec l'augmentation des coûts de démarrage d'entreprise, les montants accordés devraient être plus représentatifs du contexte actuel.

RECOMMANDATION 12: CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE

La FRAQ a récemment rejoint l'alliance SaluTERRE où des revendications communes concernant la protection du territoire agricole sont mises de l'avant. Nous joignons notre voix à celle d'Équiterre, la CAPÉ, Vivre en ville, Protec-Terre. La mission de l'Alliance est de protéger les superficies de terres agricoles, d'améliorer la santé des sols agricoles et de la biodiversité en respect des écosystèmes, d'assurer leur accessibilité pour une relève agricole diversifiée et de préserver leur fonction nourricière, afin de permettre la vitalité des activités agricoles et une occupation pérenne du territoire au bénéfice des communautés.

Un des résultats de ce travail concernant la propriété et l'Accès au territoire agricole est une demande visant à créer un observatoire sur le foncier agricole au Québec. En effet, malgré la somme considérable de données disponibles dans l'écosystème - fascicules du MAPAQ, rapports de recherche, analyses produites par de multiples acteurs - force est de constater que de nombreuses données cruciales à une bonne prise de décision sont manquantes.

Ainsi, la FRAQ appuie et demande:

La création d'un Observatoire du foncier agricole, ayant le mandat d'étudier l'état et les dynamiques du foncier agricole et de formuler des recommandations sur l'encadrement du foncier agricole. Cet observatoire doit être indépendant de toute pression politique ainsi que de la CPTAQ, détenir des pouvoirs d'enquête et partager ses données et analyses de façon transparente auprès des instances gouvernementales de tous les paliers et de la population québécoise.

CONCLUSION

Dans le cadre de la consultation sur le territoire agricole, plusieurs inquiétudes persistent concernant le poids du monde agricole face à celui des municipalités et des grands projets de développement.

Les orientations communes et sociétales vers lesquelles nous nous dirigerons en aménagement du territoire à la suite de ce processus de consultation doivent assurer la préservation du territoire agricole durablement, et ce, sans compromis. La production alimentaire est la base du système alimentaire. Il faut la protéger là où elle est pratiquée aujourd'hui et surtout assurer la même sauvegarde pour ceux et celles qui pratiqueront l'agriculture dans le futur.

Certains acteurs voient toujours le territoire agricole comme une zone en attente de développement. C'est une erreur. Nous espérons que ces consultations seront l'occasion historique de mettre l'accès et la protection de la zone et des activités agricoles en tête des priorités pour l'ensemble de la population.

Nous sommes conscients des enjeux démographiques qui mettent de la pression sur le développement des villes, mais ces pressions se répercutent sur l'avenir alimentaire du Québec. Nous croyons que le Québec a toutes les compétences en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture et de protection de l'environnement afin de maintenir la mission de la LPTAA et de ne faire aucun compromis sur l'avenir de notre réserve alimentaire.

L'habitation dynamique de notre territoire par des résidents dans l'ensemble des régions n'est pas incompatible avec la préservation du territoire agricole. Ce sont deux dualités qui peuvent cohabiter si les priorités sont partagées par l'ensemble des communautés. Nous croyons que mettre le développement agricole au même niveau que le développement urbain est une aspiration qui doit être partagée par les communautés agricoles et par les villes et villages du Québec.

Les recommandations de la relève agricole reflètent les réponses à de réels enjeux vécus dans leurs entreprises. La réponse du gouvernement à ces propositions est tributaire de l'avenir des futures générations de producteurs-trices agricoles. La FRAQ a été ravis d'avoir pris part à tout le processus de consultation dans les derniers mois.

EN PRÉSERVANT NOS TERRES AGRICOLES ET EN TRAVAILLANT SUR DES MESURES D'ACCÈS AU TERRITOIRE AGRICOLE, NOUS GARANTISSONS LA SÉCURITÉ ALIMENTAIRE, SOUTENONS L'ÉCONOMIE LOCALE ET POURSUIVONS LA PRÉSERVATION DE NOTRE PATRIMOINE AGRICOLE.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

1	renforcer le principe du « Zéro perte » du territoire agricole et prise en considération des disparités territoriales
2	Renforcement et modernisation de la CPTAQ
3	Que le gouvernement reste exemplaire en matière de décisions en faveur de la protection du territoire agricole
4	Importance de maintenir le territoire par et pour les agriculteurs-trices
5	Importance d'appuyer la diversité des modèles agricoles
6	Mettre en place des mécanismes afin de limiter la spéculation sur les terres agricoles par une loi anti-spéculation
7	Favoriser les contextes locatifs pour avoir accès aux terres agricoles
8	Création d'un régime de retraite pour les exploitations agricoles et pour les employés
9	Incitatif fiscal à la vente d'une terre à une relève et à l'achat d'une première terre agricole
10	Favoriser et valoriser la remise en culture de terres en friche
11	Des outils de financement mieux adaptés pour la relève agricole
12	Création d'un observatoire du foncier agricole