

# Mieux encadrer la construction de résidence et le morcellement en zone agricole

## DEMANDE

La relève demande au gouvernement du Québec de mettre en place un mécanisme pour limiter la valeur constructible des résidences en zone agricole afin de limiter l'augmentation de la valeur des terres. Elle demande aussi d'établir un processus de reconnaissance pour la construction d'une résidence et d'ainsi favoriser l'établissement de la relève. De plus, que soit mis en place de mesures afin de mieux encadrer le morcellement des terres agricoles pour soutenir les projets de différentes envergures sans défavoriser des modèles d'affaires de la relève.

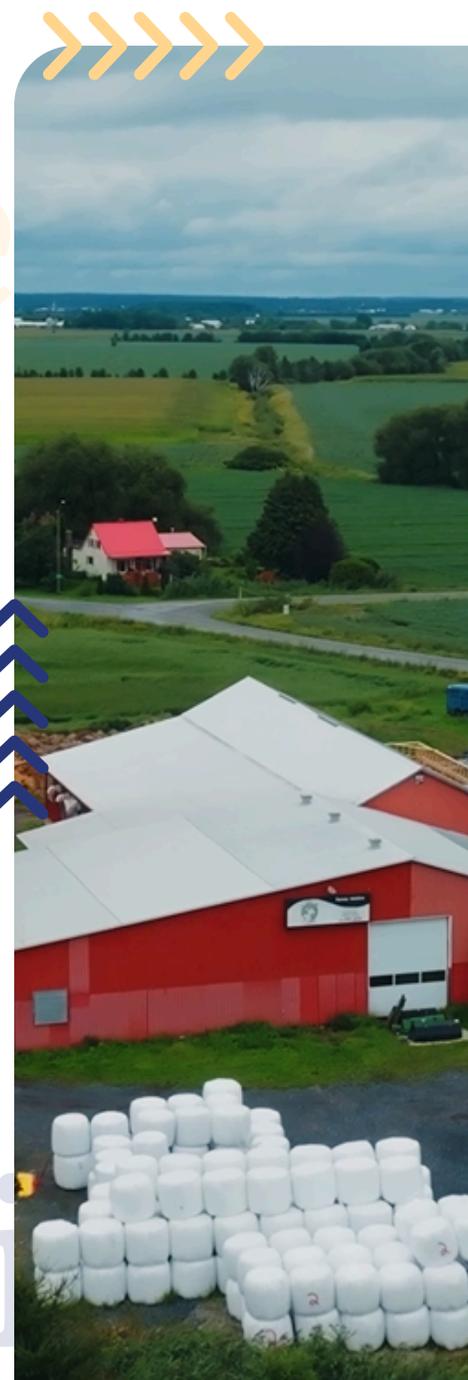
## ENJEUX

L'augmentation du prix des terres n'est pas seulement un processus qui passe par la vente et la revente des lots agricoles. La construction de résidences de valeur exponentielle fait significativement augmenter le prix des terres lors de la revente. Il est important de comprendre que la construction de maisons dites manoirs affecte grandement la transférabilité des entreprises agricoles.

Malgré tout, il est important de pouvoir mettre en place des mécanismes pour permettre à la relève d'avoir accès à la propriété sur les terres qu'elle cultive. Même si des modèles alternatifs sont de plus en plus courants dans le monde agricole, une grande partie de la relève cherche à vivre sur leur lieu de production.

Pour faire face à cette difficulté d'accès à la propriété, certaines personnes proposent l'option du morcellement, la relève doit toutefois participer à l'identification et à l'établissement du cadre et des outils nécessaires pour définir et contrôler ce morcellement et ainsi en limiter les risques de dérives.

Au Québec, 64 % de la zone agricole du Québec est constituée de lots de moins de 4 ha, ce qui fait en sorte qu'il peut y avoir un nombre élevé de transactions, mais elles ne sont actuellement pas toutes occupées par des projets agricoles. Il existe donc des petites superficies agricoles pour les projets de la relève, mais celles-ci ne sont pas accessibles pour la relève en raison de leur coût. Ainsi, il faut se demander ce qui explique cette situation et évaluer les opportunités.



## Mieux encadrer la construction de résidence et le morcellement en zone agricole

### RÉSUMÉ DE LA DEMANDE

La relève demande au gouvernement du Québec de réfléchir à des mesures d'encadrement du morcellement des terres agricoles qui n'apporteront pas d'impacts négatifs.

#### Limiter la valeur constructible

En limitant la superficie ou le coût maximal d'une nouvelle construction, cette mesure permettrait d'empêcher la construction de « maisons manoirs » et d'assurer une harmonisation des constructions sur le territoire. Pour les propriétés comprenant déjà une résidence, la relève demande de limiter au maximum leur détachement afin d'éviter de créer des nuisances techniques et humaines.

#### Contrôler l'accès à la construction d'une résidence

Un délai minimum pourrait d'abord être mis en place au-delà duquel si une entreprise est en mesure de démontrer sa rentabilité, la construction d'une résidence serait permise.

Par la suite, un programme de dynamisation du patrimoine bâti dans les régions et les villages avoisinant les exploitations agricoles devrait être élaboré. Ce programme devrait privilégier l'achat ou la location de maisons par la relève dans les villages avoisinant leurs lieux de production.

