

L'ÉTABLISSEMENT DES FIDUCIES FONCIÈRES AGRICOLES ET DE LEUR FUTUR POTENTIEL AU QUÉBEC

PROJET DE RECHERCHE ENVIRONNEMENTALE 2003

RAPPORT FINAL

SOUMIS LE 12 DECEMBRE, 2003

PAR :

**ANN LÉVESQUE
CÉLINE CLOUATRE
JANIE RIOUX
RENÉE PRIMEAU
AMÉLIE DESILETS
MIGNON PATRICK
ANNIE McKENZIE**

POUR :

**PROFESSEUR AMÉLIA CLARKE
CLIENT : ÉQUITERRE**

Remerciements

Cette recherche n'aurait pu se réaliser sans le support et la collaboration de certaines personnes clés. Nous tenons à remercier : Amelia Clarke (Professeur du cours ENV 401 à l'Université McGill), Nicole Fafard (TerraVie), Annie Gariépie (CQDE), Robert Gibeau (Géographe analyste pour la CPTAQ), Robert Godin (Professeur de Loi à l'Université McGill), Alison Hackney (Ferme du Fort Senneville), Denis Klenck (Professeur de Loi à l'Université McGill), Hélène Leduc (Fiducie foncière Mont Pinnacle), Alex and Ellinor Nurnberg (Sunnivue Farm), Norm Pizzali (avocat de Rose), Madeleine et Jean Roussel (Ferme Cadet Roussel), Michael Simkin (assistant pour le cours ENV 401), Susan Smith (Membre du C.A. de ROSE), Paul Thibault (Avocat Protec-Terre et Président Protec-Terre), Sally Vernon (Membre du C.A. de Rose) et Barbara Vogt (Équiterre).

Merci à tous !

RÉSUMÉ

Les fiducies foncières sont des organismes sans but lucratif (OSBL) qui ont pour but de protéger les espaces verts, les terres agricoles et les bâtiments historiques. Les fiducies foncières donnent l'opportunité à des propriétaires terriens de donner ou vendre leur terre à un OSBL qui la protégera à perpétuité. Pour cette recherche nous nous sommes intéressées plus particulièrement aux fiducies foncières qui ont comme mission de protéger les terres agricoles. Nous voulions déterminer l'état actuel des fiducies foncières agricoles ainsi que leur potentiel futur au Québec.

Afin de répondre à cette question nous avons fait des recherches littéraires, des entrevues et des études de cas de fiducies foncières au Canada. Pour analyser l'information recueillie nous avons regardé les facteurs internes et externes ainsi que les forces, les opportunités, les faiblesses et les obstacles qui s'appliquent aux fiducies foncières agricoles au Québec.

De cette analyse, nous avons déduit que les questions légales et financières influencent grandement la réussite d'une fiducie foncière agricole. Les questions légales doivent être adressées au tout début de l'implantation d'une fiducie foncière agricole. Ces questions sont complexes du fait que le concept de fiducie foncière agricole n'est pas défini dans le code civil. Il est donc difficile de comprendre dans quel cadre juridique la fiducie foncière agricole peut être classée. C'est entre autre pourquoi il est important d'impliquer un avocat ou une personne au courant des lois au sein de l'organisation.

Les questions financières sont importantes tant au niveau de l'implantation que lors de la gestion de la fiducie foncière. Il faut du financement pour l'acquisition de terres ainsi que pour le roulement de la fiducie (assurances, taxes, logistique, etc.). Pour une fiducie foncière agricole, la levée de fonds est une activité sans fin et peut mener à l'essoufflement et au découragement des bénévoles. Il faut donc avoir un bon noyau de bénévoles et une bonne relation avec la communauté car l'existence des fiducies foncières agricoles en dépend. Il serait aussi avantageux d'avoir un employé permanent dans l'organisation qui pourrait coordonner les activités de levées de fonds. Pour faciliter les activités de levées de fonds, il serait important d'obtenir le statut d'organisme de bienfaisance ou de s'associer avec un tel organisme. L'une ou l'autre de ces options permettrait d'émettre des reçus

pour fins d'impôts, ce qui attirerait de nouveaux donateurs. Une autre option serait d'étudier les alternatives aux systèmes bancaires traditionnels.

L'état actuel des fiducies foncières agricoles au Québec se résume par son inexistence. Au Québec on retrouve seulement Protec-Terre qui est en processus de devenir une fiducie foncière agricole. Ceci est en partie due au fait que le concept de fiducie foncière agricole n'est ni connu par la population ni reconnu par le système juridique du Québec.

Le potentiel d'implantation de fiducies foncières agricoles au Québec existe car la protection des terres agricoles est profitable aux agriculteurs autant qu'à la société en général. De plus, il n'y a aucune barrière juridique à l'implantation de fiducies foncières agricoles. Toutefois, il y a très peu d'incitatifs pour faciliter leur implantation et il y a beaucoup d'obstacles à surmonter.

TABLE DES MATIÈRES

1.0 Description du client.....	p. 7
2.0 Introduction.....	p. 7
3.0 But et objectifs de la recherche.....	p. 8
4.0 Méthodologie.....	p. 9
4.1. Étude de cas.....	p.9
4.2. Partie 1 : Description de deux exemples de fiducies foncière agricoles.....	p.10
4.2.1. L'analyse de la structure interne.....	p.10
4.2.2. L'analyse de la structure externe.....	p.11
4.3. Partie 2 : Décrire les facteurs influençant l'établissement de quelques exemples de fiducies foncières agricoles et de conservation au Canada.....	p.11
4.4. Partie 3 : Analyse des résultats.....	p.12
4.5. Considérations éthiques.....	p.13
5.0 Tableau de gestion du temps.....	p. 14
6.0 Revue littéraire.....	p. 14
6.1. Que sont les fiducies foncières?.....	p.14
6.2. Les fiducies foncières aux États-Unis.....	p.16
6.3. Les fiducies foncières au Canada.....	p.16
6.4. Les fiducies foncières au Québec.....	p.18
6.5. Les facteurs entourant la création et l'utilisation de fiducies foncières agricoles au Québec.....	p.19
6.5.1. La conservation des terres agricoles : contexte.....	p.19
6.5.2. Organisme sans but lucratif.....	p.20
6.5.3. Acquisition de terre.....	p.20
6.5.4. Financement.....	p.21
6.5.5. Loi – Fiscalité.....	p.21
6.5.6. Loi – Entente de conservation : servitudes.....	p.22
6.5.7. Ressources générales.....	p.22
7.0 Résultats et discussion : Partie 1 (including S.W.O.T. tables)	p. 23
7.1. Ferme Cadet Roussel.....	p.28
7.1.1. Contexte.....	p.28
7.1.2. Analyse de la structure interne.....	p.28
7.1.3. Analyse de la structure externe.....	p.30
7.2. Protec-Terre.....	p.31
7.2.1. Contexte.....	p.31
7.2.2. Analyse de la structure interne.....	p.31
7.2.3. Analyse de la structure externe.....	p.34
7.3. Ferme Sunnivue.....	p.35
7.3.1. Contexte.....	p.35
7.3.2. Analyses de la structure interne.....	p.35
7.3.3. Analyse de la structure externe.....	p.37
7.4. R.O.S.E.....	p.38
7.4.1. Contexte.....	p.38
7.4.2. Analyse de la structure interne.....	p.38
7.4.3. Analyse de la structure externe.....	p.40

7.5. Analyse croisée : fermes.....	p.41
7.5.1. Forces et opportunités.....	p.41
7.5.2. Faiblesses et obstacles.....	p.41
7.6. Analyse croisée : Organisme sans but lucratif.....	p.42
7.6.1. Forces et opportunités.....	p.42
7.6.2. Faiblesses et obstacles.....	p.43
7.7. Conclusion.....	p.44
8.0 Résultats et discussion : Partie 2.....	p. 45
8.1. Structure interne.....	p.46
8.1.1. Le statut de bienfaisance : forces et opportunités.....	p.47
8.1.2. Le statut de bienfaisance : faiblesses et obstacles.....	p.48
8.1.3. Le motif principal de l'organisation : forces et opportunités.....	p.48
8.1.4. Rôle des membres : forces et opportunités.....	p.49
8.1.5. Rôle des membres : faiblesses et obstacles.....	p.50
8.2. Acquisition de la terre.....	p.50
8.2.1. Acquisition de la terre : forces et opportunités.....	p.50
8.2.2. Acquisition de la terre : faiblesses et obstacles.....	p.51
8.3. Financement.....	p.51
8.3.1. Financement: forces et opportunités.....	p.51
8.3.2. Financement: faiblesses et obstacles.....	p.52
8.4. Loi.....	p.52
8.4.1. Zonage: forces et opportunités.....	p.53
8.4.2. Zonage : faiblesses et obstacles.....	p.53
8.4.3. Fiscalité: forces et opportunités.....	p.54
8.4.4. Fiscalité: faiblesses et obstacles.....	p.54
8.4.5. Servitude et service foncier de conservation : forces et opportunités.....	p.55
8.4.6. Servitude et service foncier de conservation : faiblesses et obstacles.....	p.55
8.5. Le support de la communauté et la tendance sociale.....	p.55
8.5.1. Le support de la communauté et la tendance sociale : forces et opportunités.....	p.55
8.5.2. Le support de la communauté et la tendance sociale : faiblesses et obstacles.....	p.56
8.6. Conclusion.....	p.57
9.0 Conclusion et recommandations.....	p. 58
Bibliographie.....	p.63
Index.....	p.68
Biographies.....	p.69
Annexes.....	p.71
Annexe I : Scripte pour le recrutement téléphonique.....	p.72
Annexe II : Questionnaires pour les entrevues- Organisme sans but lucratif.....	p.73
Annexe III : Questionnaires pour les entrevues- Fermiers.....	p.75
Annexe IV : Questionnaires pour les entrevues- Experts des lois.....	p.77
Annexe V : Feuille d'information du projet.....	p.79
Annexe VI : Formulaire de consentement.....	p.80
Annexe VII : Tables S.W.O.T.....	p.81
Annexe VIII : Considérations éthiques.....	p.87

DESCRIPTION DU CLIENT

Équiterre est un organisme à but non lucratif situé à Montréal et faisant la promotion de choix écologiques et socialement équitables par le biais de l'action, de l'éducation et de la recherche. Sa philosophie prône la justice sociale, l'économie solidaire et la protection de l'environnement. Équiterre travaille actuellement sur quatre volets : le commerce équitable, l'agriculture écologique, l'efficacité énergétique et les transports collectifs. Une partie du volet de l'agriculture écologique, l'agriculture soutenue par la communauté (ASC), consiste à faire la promotion d'un commerce direct entre le producteur et le consommateur tout en encourageant l'agriculture biologique et locale. Les fermes membres du réseau ASC assurent la distribution des paniers de légumes biologiques aux citoyens créant ainsi un lien direct avec les fermiers. En supportant l'ASC, les consommateurs assurent aux fermiers un revenu stable et juste. Équiterre a également mis sur pied deux jardins collectifs sur la rive sud de Montréal et travaille présentement à l'instauration d'un nouveau projet de jardins communautaires appelé *Ensemble en zone verte*. Une des raisons pour laquelle Équiterre supporte notre projet est son éventuel intérêt à faciliter la création de fiducies foncières agricoles au Québec (Équiterre, 2003).

2.0 INTRODUCTION

Afin de préserver les terres agricoles pour les générations à venir, l'application de techniques agricoles respectueuses de l'environnement est essentielle (Matthei, 1997). L'agriculture écologique est une excellente alternative aux fermes conventionnelles (IFOAM, 2003). Cependant, l'étalement urbain et l'agriculture industrielle menacent les terres cultivées de manière écologique (Matthei, 1997). Le manque de documentation révèle que le gouvernement n'a pas encore mis en place des mesures afin de supporter et de conserver ce type d'agriculture. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire d'étudier de nouvelles formes d'acquisition et de protection des terres afin de conserver le patrimoine agricole québécois à perpétuité.

Le concept de fiducies foncières agricoles n'est pas nouveau; la constitution de systèmes de terres communautaires afin de contrer les abus de la propriété privée est présente depuis des siècles (Wright, 1993). Par contre, au Canada, ce concept longtemps oublié renaît petit à petit. Les fiducies foncières consistent à donner l'opportunité aux fermiers possédant des terres fertiles de les vendre ou de les donner à une organisation non gouvernementale (ONG) ou à un organisme sans but lucratif

(OSBL) pour qu'elles soient en permanence à l'abri de la spéculation foncière (Matthei, 1997). En confiant leurs terres à ce type d'organisme, les fermiers contribuent à préserver les bienfaits de l'agriculture écologique sur l'environnement et sur les communautés avoisinantes. Une fiducie foncière peut être établie soit dans une zone agricole afin de contrer l'agrobusiness, soit dans une zone de développement afin de protéger les terres cultivées écologiquement de toutes éventualités (Matthei, 1997, Sierra Nevada Alliance, 2003). Aussi, ces fiducies foncières permettent de redistribuer les terres à des jeunes fermiers compétents et responsables afin que ceux-ci puissent prendre la relève agricole sans s'endetter à perpétuité. Une fiducie foncière peut également protéger des forêts, des réserves fauniques et d'importants corridors migratoires fauniques.

En Amérique du Nord, il y a quelques exemples de fiducies foncières consacrées aux terres agricoles mais la plupart sont aux États-Unis (Land Trust Alliance, 2003). Notre étude se concentre sur l'application agricole de la fiducie foncière au Québec. Malgré le nombre relativement élevé de fiducies foncières de conservation dans cette province, seulement une ferme est dans le processus d'établir une fiducie foncière agricole.

Dans ce document vous trouverez le but et l'objectif de cette recherche, notre méthodologie, une revue littéraire, nos résultats et discussions et une conclusion incluant des recommandations.

3.0 BUT ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

But :

Établir l'état actuel et le potentiel des fiducies foncières agricoles au Québec.

Objectifs :

- 1- Décrire l'état actuel des fiducies foncières agricoles.
- 2- Analyser les forces et faiblesses des structures internes et les opportunités et obstacles des structures externes influençant le développement des fiducies foncières agricoles.

4.0 MÉTHODOLOGIE

Pour atteindre nos buts et objectifs décrits ci-haut, nous avons utilisé trois méthodes de recherches. La première se qualifie de descriptive et consistait à effectuer une revue littéraire approfondie des fiducies foncières au Canada et aux États-Unis. La deuxième est de type exploratrice et se basait sur des entrevues auprès d'acteurs impliqués et finalement, la troisième est plus explicative car elle comprenait une évaluation détaillée d'études de cas. Les résultats de notre recherche s'appuient fortement sur l'analyse croisée entre les données récoltées lors des entrevues et de nos études de cas. Nous avons décidé d'approcher notre sujet en analysant différentes études de cas, car l'établissement des fiducies foncières agricoles est un phénomène contemporain pour lequel peu de littérature existe au Québec et ailleurs au Canada. Une autre force de l'utilisation des études de cas est la prise en considération de plusieurs sources d'évidences reliées entre elles (Yin, 1984). Toutefois, nous sommes au courant des faiblesses associées à cette méthode. En effet, un parti pris par les expérimentateurs sur la direction des résultats est fréquemment associé aux études de cas (Yin, 1984). De plus, il est impossible de faire des généralisations scientifiques sur les conclusions tirées d'études de cas. Toutefois, nous croyons que les multiples et diverses sources d'information utilisées au cours de cette recherche et le respect d'un protocole préétabli ont assurés l'intégrité et la validité de nos résultats.

4.1. Études de cas

Dans le but d'étudier des exemples de cas de fiducies foncières agricoles, nous avons effectué des observations directes lors de notre visite aux deux fermes et OSBL, nous avons aussi révisé la littérature sur les fiducies agricoles et les archives gouvernementales sur le sujet et finalement nous avons fait plusieurs entrevues avec différentes organisations environnementales, des OSBL et des agriculteurs. Pour être en mesure d'analyser l'ensemble de nos études de cas, nous avons premièrement évalué chaque cas individuellement pour ainsi bâtir une explication plus spécifique à chacun d'entre eux et deuxièmement nous avons fait une analyse multiple entre toutes les études de cas choisies. Pour ce faire nous avons utilisé la méthode des tables S.W.O.T. (Bryson, 1988). La table S.W.O.T. (strengths, weaknesses, opportunities and threats) permet de mettre en perspective les forces et faiblesses de la structure interne et les opportunités et obstacles de la structure externe. Cette méthode nous a permis de comparer et contraster les différentes études de cas entre elles sur la base de leur table S.W.O.T. Finalement, les conclusions tirées de cette analyse sont à la base des

recommandations sur le potentiel de développement des fiducies foncières agricoles au Québec que nous faisons à notre client Équiterre à la fin de ce rapport.

Notre projet de recherche s'est divisé en trois parties. Les deux premières se sont faites simultanément du début novembre jusqu'à la mi-novembre et la troisième partie s'est enchaînée jusqu'au début décembre 2003.

4.2. Partie 1 : Description de deux exemples de fiducies foncières agricoles

La première étude de cas s'agit de l'organisme sans but lucratif Protec-Terre reliée à la ferme Cadet Roussel située au Mont St Grégoire à environ une heure de Montréal. Nous avons choisi cette fiducie, même si leur processus de certification légale n'est pas complété, car c'est l'exemple de fiducie foncière agricole le plus avancé au Québec. La deuxième étude de cas s'agit de l'organisme sans but lucratif R.O.S.E. qui travaille avec la ferme Sunnivue à London en Ontario. Cet exemple fut choisit car la fiducie agricole est établie depuis plusieurs années et elle est très bien organisée. De plus, la proximité géographique des ces deux fermes nous a permis de comparer leur situation au niveau agricole et social, mais nous avons toutefois fait allusion aux différentes lois provinciales entre l'Ontario et le Québec.

4.2.1. L'analyse de la structure interne

Premièrement, nous avons analysé la structure interne des deux organisations et des deux fermes associées en regardant leurs forces et faiblesses. Nous avons défini quatre facteurs particuliers reliés à la structure interne des deux OSBL:

1. Le fonctionnement de l'organisme
2. Le rôle des membres
3. Les accomplissements
4. Les stratégies futures

De plus, nous avons défini trois facteurs spécifiques à la structure interne des deux fermes:

1. Le fonctionnement de la ferme
2. La mise en marché
3. Les stratégies futures

4.2.2. L'analyse de la structure externe

Deuxièmement, nous avons analysé la structure externe reliée aux deux organisations dans le but de déterminer les opportunités et obstacles rencontrés dans le processus de création et de maintien d'une fiducie agricole.

Nous avons défini trois facteurs particuliers reliés à la structure externe des OSBL et des fermes :

1. Financement
2. Lois et assurances
3. Support de la communauté et la tendance sociale

Pour les analyses de la structure interne et externe, nous avons conduit une entrevue d'une durée de deux heures avec Mme Sally Vernon et Mme Susan Smith, de l'OSBL R.O.S.E et M. Thibault de l'OSBL Protec-Terre. Nous avons aussi conduit une entrevue avec chacun des fermiers : M. Alex Nurnberg de la ferme Sunnivue et M. et Mme Roussel de la ferme Cadet Roussel.

4.3. Partie 2 : Décrire les facteurs influençant l'établissement de quelques exemples de fiducies foncières agricoles et de conservation au Canada

L'évaluation de d'autres exemples de fiducies foncières agricoles ailleurs au Canada nous a permis d'étendre nos résultats et d'être en mesure de cibler les facteurs clés dans le processus de création d'une fiducie foncière agricole ou de conservation. Pour ce faire, nous avons approfondi la littérature reliée à plusieurs types d'exemples de fiducies par le biais de sites internet et documents sur le sujet. Nous avons choisi nos exemples en se limitant aux fiducies foncières agricoles canadiennes ayant un site internet et aux organismes de conservation québécois les plus médiatisés. Nous avons fait ressortir les facteurs s'appliquant à la situation des fiducies foncières agricoles au Québec.

Les catégories que nous avons retenues pour l'analyse sont :

1. La structure interne de l'organisme
2. Le financement
3. Les lois de zonage et fiscalité

4. L'implication et le support de la communauté

Nous avons recueilli de l'information sur les lois provinciales de l'Ontario et du Québec et sur les modalités fiscales entourant la réalisation d'un projet de fiducies agricoles en révisant la littérature déjà existante sur ce sujet (livres, sites Web, articles de journaux et archives gouvernementales). De plus, nous avons questionné à ce sujet des experts tels que les avocats Paul Thibault de Protec-Terre et Annie Gariepy du Conseil du droit en environnement du Québec; Mme Fafard de Terravie, une autre fiducie foncière potentielle au Québec; M. Robert Gibeau de la Commission pour la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et finalement, certains professeurs de droit spécialisés en droit civil, droit commun, et en fiscalité de l'université McGill.

4.4. Analyse des résultats

Dans le but de répondre aux objectifs de notre recherche, nous avons évalué les facteurs internes et externes influençant le potentiel de développement de fiducies foncières agricoles au Québec en identifiant les similarités et différences entre nos deux études de cas et les autres exemples. Ainsi, nous avons pu déterminer quels sont les éléments requis pour établir une fiducie foncière agricole et quels sont les opportunités et obstacles rencontrés qui favorisent ou non leur création. Finalement, cela nous a permis d'élaborer des recommandations pour contrer les obstacles et augmenter les opportunités au niveau externe (politique et juridique) et aussi au niveau interne (organisations sans but lucratif et fermes). De plus, cette recherche nous a démontré le besoin d'approfondir certains aspects et de diffuser l'information auprès des fermiers et citoyens. Nous espérons alors que ce projet va donner suite à d'autres recherches et aussi à la création de moyens de communication tel un site internet permettant de rassembler et d'échanger des idées et actions possibles visant à protéger le patrimoine agricole québécois.

4.5. Considérations éthiques

Notre méthodologie et notre protocole éthique ont été révisés et acceptés par le conseil d'éthique de l'université McGill. Il y avait peu de risque psychologique, physique, social, légal, économique ou politique pour le participant associé à ce projet. Toutefois, nous étions conscientes que certaines informations recueillies pouvaient être confidentielles. Toutes informations jugées confidentielles par les participants, tels que l'identité du participant et les détails financiers, auraient été entreposées

dans un endroit sécuritaire et n'auraient pas été diffusées au grand public. Toutes informations confidentielles auraient été détruites à la fin du projet. Toutefois, lors de ce projet aucun participant n'a demandé à ce que les informations recueillies restent confidentielles.

Pour assurer la confidentialité et une analyse juste de l'information, une copie de la transcription de l'entrevue à laquelle le participant a participé a été remise aux participants avant que le rapport final soit écrit. Si les participants jugeaient que des informations recueillies étaient incorrectes, nous faisons les modifications nécessaires.

Avant chaque entrevue avec un participant, un accord écrit a été obtenu. Une feuille d'information expliquant le projet et ses objectifs a été remise aux participants potentiels avant que l'accord soit obtenu. Le formulaire de consentement, signé par le participant pour donner son accord à sa participation au projet, l'informait de son implication et de ses droits dans ce processus. L'accord demandé concernait sa participation au projet, son identification, l'utilisation de citations, l'enregistrement de l'entrevue et la prise de photos. Vous trouverez à la fin de ce document une copie de ces documents : scripte de recrutement téléphonique (annexe I), questionnaire pour les entrevues avec les OSBL, les fermiers et les différents experts (annexe II, III et IV respectivement), la feuille d'information et le formulaire de consentement à la participation au projet (annexe V et VI respectivement) et la lettre d'acceptation du protocole éthique par le conseil éthique de l'université McGill (annexe VIII).

Il y avait très peu de risque pour les participants de cette étude. Toutefois, il était important de considérer que les participants auraient pu refuser la divulgation au grand jour de certaines informations privées. C'est pourquoi nous avons établie un protocole détaillé de consentement et de confidentialité. Le respect de l'intégrité de la personne était important pour cette étude.

5.0 TABLEAU DE GESTION DU TEMPS

Travailler sur :	01-09	08-09	15-09	22-09	29-09	06-10	13-10	20-10	27-10	03-11	10-11	17-11	24-11	01-12	07-12
-Se familiariser avec le projet	I-----I														
-La question de recherche		I-----I													
-La méthodologie			I-----I												
-Les considérations éthiques			I-----I												
-La revue littéraire			I-----I												
-La soumission			I-----I												
-La présentation orale (soumission)						I-----I									
-Les entrevues								I-----I							
-L'analyse de l'information										I-----I					
-La présentation orale du projet final												I-----I			
-Le rapport final														I-----I	
-La page internet															I-----I

6.0 REVUE LITTÉRAIRE

Cette revue littéraire présente la progression des fiducies foncières aux États-Unis et au Canada en comparaison avec la situation actuelle des fiducies foncières au Québec. De plus, elle examine les facteurs influençant l'établissement de fiducies foncières à vocation agricole au Québec.

6.1. Que sont les fiducies foncières?

La fiducie foncière est définie comme étant un organisme sans but lucratif utilisant divers moyens pour protéger les ressources provenant de la terre (Elfring, 1989). De façon plus générale la fiducie foncière est un organisme, habituellement local et structuré de manière démocratique, qui a pour but d'aider les propriétaires terriens à protéger leur terre contre les pressions reliées au développement (Sierra Nevada Alliance, 2003). Les fiducies foncières sont utilisées pour la préservation de plusieurs types de terres et ce pour des raisons biologiques, économiques, de productivité, esthétiques, spirituelles, étiques et éducatives (Elfring, 1989). D'ordinaire, les fiducies foncières sont utilisées pour la protection d'espaces naturels, d'habitats fauniques, de terres agricoles, d'espaces de plein air ainsi que pour la préservation de corridors verts (Elfring, 1989). Bien que cette revue littéraire discute des fiducies foncières de manière générale, la recherche portera sur les fiducies foncières qui ont pour but de préserver les terres agricoles et de faciliter la durabilité des opérations agricoles.

Les fiducies foncières sont généralement divisées en deux catégories : les fiducies foncières communautaires et celles de conservation. Traditionnellement, le but des fiducies foncières de conservation a été de préserver les corridors verts et de conserver la faune; toutefois, l'intérêt grandit en ce qui concerne les terres agricoles écologiques et les forêts (Matthei, 1997). Les fiducies foncières communautaires sont utilisées pour détenir des terres dans l'intérêt du public et pour préserver l'accessibilité au logement à long terme (Klump, 2002). La fiducie foncière communautaire et celle de conservation peuvent toutes deux servir à la préservation de terres agricoles (Matthei, 1997). Mais la fiducie de conservation détient généralement un service foncier de conservation («conservation easement») sur la terre agricole, laissant la terre au nom du fermier, tandis que la fiducie foncière communautaire détient plutôt un titre sur la terre et offre ainsi aux résidents un bail d'une durée d'une vie avec possibilité d'héritage (Matthei, 1997).

Les fiducies foncières ont divers moyens pour préserver une terre. D'une part, elles doivent choisir entre obtenir la propriété complète de la terre, ou obtenir seulement les droits de restrictions applicables à la terre en question. La propriété complète peut être acquise par l'achat direct de la terre par la fiducie, par un don du propriétaire ou par l'achat à un prix inférieur au marché; cette dernière est une combinaison des deux autres (Sierra Nevada Alliance, 2003). Lorsque les fiducies décident d'acquérir seulement les droits de restriction ou de développement, les moyens les plus utilisés comprennent les services fonciers de conservation, l'achat ou le transfert de droits de développement et le zonage spécial des districts. Les avantages et désavantages de ces trois techniques sont comparés dans l'article *Designing and Applying Conservation Easements* (American Planning Association, 1994). Il est à noter qu'au Canada, l'achat et le transfert de droits de développement ne sont pas applicables car le concept canadien du droit de développement diffère de celui des États-Unis (Hilts et Reid, 1993). Au Canada, les droits de propriété et de développement sont définis en détail par les différents régimes juridiques provinciaux. Le régime juridique du Québec sera discuté plus tard dans ce document.

6.2. Les fiducies foncières aux États-Unis

D'un point de vue nord américain, les fiducies foncières ont beaucoup de succès aux États-Unis. Elles y ont vu le jour en 1891, avec la formation du Trustees of Public Reservations (Wright, 1993). Actuellement, le nombre de fiducies foncières aux États-Unis est estimé à 1 200, comptant environ un million de membres et de collaborateurs financiers (DeAlessi, 2000). Ces fiducies foncières,

autant locales que régionales, protègent plus de 4,7 millions d'âres de terres, ceci n'incluant pas les terres protégées par les organisations nationales telles que Nature Conservancy qui protège plus de 10 millions d'âres de terre en Amérique du Nord (DeAlessi, 2000; Wright, 1993; Elfring, 1989).

Aux États-Unis, plusieurs organismes et fiducies foncières travaillent sur la préservation des espaces naturels. L'une des plus grandes est la Land Trust Alliance, qui supporte et gère de plus petites fiducies foncières à travers le pays (Land Trust Alliance, 2003). Il existe de nombreux manuels et sites internet discutant de fiducies foncières communautaires et de conservation aux États-Unis (Gustansky et Squires, 2000; Wright, 1993; Fairfax et Guenzler, 2001; Matthei, 1997; American Planning Association, 1994; Sierra Nevada Alliance, 2003; Institute for Community Economics, 1982; The E. F. Schumacher Society, 2003).

Les fiducies foncières agricoles sont également fréquentes. Marin Agricultural Land Trust, au nord de la Californie, fut la première fiducie foncière à se consacrer à l'agriculture (Marin Agricultural Land Trust, 2003; American Farmland Trust, 1997). American Farmland Trust est une organisation de grande envergure impliquée dans les fiducies foncières agricoles. Elle a produit de nombreux documents pratiques visant à aider les propriétaires terriens à mettre en application les services fonciers de conservation (Farmland Trust, 2003). En Pennsylvanie, une importante vague de protection de terres agricoles a pu avoir lieu grâce à un projet gouvernemental faisant la promotion de l'utilisation des services fonciers de conservation (Maynard et al., 1998; Kelsey, 1998).

6.3. Les fiducies foncières au Canada

Au Canada, il existe plusieurs fiducies foncières de conservation visant à protéger la faune, la flore et les corridors verts. La plupart de celles-ci sont regroupées en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec. On retrouve beaucoup de littérature traitant de fiducies foncières de conservation en Colombie-Britannique (Andrews, 1996; Findlay, 1994; Loukidelis, 1992; TIES., 2003, The Land Conservancy, 2003 ; Land Trust Alliance of B.C., 2003). Il n'existe qu'un seul manuel en Ontario traitant de fiducies foncières de conservation d'habitats naturels. Néanmoins, il fournit également de l'information sur tout genre de fiducie foncière (Hilts et Reid, 1993). La Nature Conservancy of Canada, une des plus grandes organisations de conservation au Canada, a produit un manuel d'intendance qui est disponible à partir de leur site internet. Ce manuel souligne les procédures suivies par Nature Conservancy of Canada dans sa protection des aires jugées comme étant d'importance écologique (Nature Conservancy of Canada, 2000).

Les fiducies foncières agricoles sont récentes au Canada et conséquemment, il y a peu de documentation sur ce sujet. Il y a de l'information générale décrivant la mission et les objectifs des deux fiducies foncières agricoles: R.O.S.E. (Reedeeming Our Soils Economically) près de London Ontario (Sunnivue Farm, 2003; Hilts et Reid, 1993), et Genesis Land Conservancy en Saskatchewan (Earthcare Connections, 2003). Néanmoins, rien n'a été trouvé concernant les critères de mise en œuvre et la nature de ces organismes. En Ontario, deux forums récents ont fait mention de l'utilisation et des bénéfices possibles des fiducies foncières agricoles au Canada (Ontario Farmland Conservation Forum, 2002; Dean, 2003). Un de ces forums proposait des incitatifs légaux et fiscaux qui pourraient faciliter le futur usage des fiducies foncières en Ontario et à travers le Canada. L'implication de l'Ontario dans le domaine des fiducies foncières agricoles grandit. La préservation des terres agricoles est présentement le focus d'un projet de recherche avancé à l'université de Guelph. L'Ontario Farmland Trust est une nouvelle organisation qui s'est formée à partir de ce projet de recherche. Comme cette organisation est en développement, aucune littérature n'existe encore à ce sujet.

En Colombie-Britannique il existe un programme mis en place par le gouvernement pour protéger les territoires agricoles: l'Agricultural Land Reserve Use, Subdivision and Procedure Regulation (Provincial Agricultural Land Commission, 2003). Ce programme de zonage avancé pourrait peut-être expliquer le manque de fiducies foncières agricoles dans cette province. La Colombie-Britannique, une province en avance pour ce qui est de la conservation des terres, n'a pas de fiducie foncière ne visant que la protection des terres agricoles. Il y a plutôt quelques fiducies de conservation qui offrent une certaine protection des terres agricoles (The Land Conservancy, 2003; The Land Trust Alliance of British Columbia, 2003). Ce type de protection des terres agricoles par des grandes organisations environnementales ou fiducies foncières de conservation se retrouve aussi en Alberta, en Ontario et au Nouveau Brunswick. En voici des exemples : Southern Alberta Land Trust Society, Land Trust Alliance et le Conservancy Council of New Brunswick (Southern Alberta Land Trust Society, 2003; Land Trust Alliance, 2003; Conservancy Council of New Brunswick, 2003).

Il est à noter que les différentes juridictions provinciales sont gérées par différents régimes juridiques. Au Québec, le code civil est utilisé et il s'agit d'un système de lois écrites. Le Québec est la seule province au Canada qui utilise ce système de lois. Les autres provinces sont gérées par le

common law. Il est donc important de prendre en considération cette différence lorsque l'on utilise d'autres provinces (ou pays) comme model.

6.4. Les fiducies foncières au Québec

Au Québec, de nombreuses fiducies foncières dédiées à la préservation d'habitats naturels existent. On y retrouve entre autres: la Fiducie foncière du Mont Pinnacle, Ruitter Valley Land Trust, la Fiducie foncière du marais Alderbrook et Les Verts Boisés du Fjord (Fiducie foncière Mont Pinnacle, 2003; Appalachian Corridor Appalachien, 2003; Le Regroupement des Organismes Propriétaires de Milieux Naturels Protégés du Québec, 2003; Les Verts Boisés du Fjord, 2003). La loi sur la conservation du patrimoine naturel (R.S.Q. 2003) a été créée pour la protection à long terme des réserves naturelles situées sur des propriétés privées. Le livre *La protection du milieu naturel par les fiducies foncières* sert de guide pour la création de fiducies foncières (Moreau, 1995). Par contre, ce dernier est dédié seulement à la conservation d'habitats naturels et non à la conservation de territoires agricoles. Il comprend néanmoins de l'information pertinente sur la législation québécoise et renseigne sur la gestion, l'administration et le financement d'une fiducie foncière; ceci s'est avéré utile pour la recherche. Ce livre étant publié en 1995, certaines informations s'y trouvant étaient désuètes. Le *Guide des bonnes pratiques en intendance privée* est la ressource la plus intéressante au Québec par rapport aux fiducies foncières (Girard, 2002). Ceci est un gros manuel rédigé par le Centre québécois du droit de l'environnement (CQDE) qui décrit en détails les étapes pour créer un OSBL et les options d'intendance (Girard, 2002). Le guide *Options de conservation* explique les différentes ententes légales qu'un propriétaire peut utiliser pour conserver son terrain (Longtin, 1996). Comme *La protection du milieu naturel par les fiducies foncières*, ces deux dernières ressources ont aussi été créées pour la conservation de terrains naturels.

Il existe actuellement aucune fiducie foncière à vocation agricole au Québec. Toutefois Protec-Terre, associé à la ferme Cadet Roussel, est en processus de devenir une fiducie foncière agricole et se trouve dans l'étape finale de sa mise en œuvre. Son mandat est de protéger la ferme Cadet Roussel et de s'assurer que la terre sera utilisée à des fins d'agriculture écologique, et ce à perpétuité (Protec-Terre, 2003; Ferme Cadet Roussel, 2003).

La Ferme du Fort Senneville et TerraVie explorent également la possibilité de créer une fiducie foncière comme outil de protection pour leur terre. Il n'existe présentement aucune littérature (manuel ou autres) sur les fiducies foncières à vocation agricole au Québec. Donc, malgré l'intérêt et

le désir des fermiers et des propriétaires de préserver leurs terres, il n'y a pas de littérature pour les informer des bénéfices, des critères ou des étapes de création d'un tel projet. Pour répondre à ce besoin, nous avons déterminé les facteurs suivants comme étant essentiels à l'établissement d'une fiducie foncière agricole au Québec:

6.5. Les facteurs entourant la création et l'utilisation de fiducies foncières agricoles au Québec

6.5.1. La conservation des terres agricoles : contexte

Le Québec possède un système de zonage agricole permettant de préserver les terres ayant un potentiel agronomique. En effet, les terres zonées agricoles peuvent seulement être utilisées à des fins agricoles et sont donc protégées contre tout autre genre de développement (CPTAQ, 1999). Par contre, les terres agricoles situées dans une zone de développement ne possèdent aucun moyen de préservation mis à part un changement de zonage (inclusion). Seule la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a le droit de changer le zonage du territoire (L.R.Q., 1996). Par exemple, si un fermier désire vendre son terrain à un entrepreneur, il doit soumettre une demande formelle à la CPTAQ afin que la raison du changement de zonage soit évaluée par la Commission (CPTAQ, 1999). La CPTAQ, fondée en 1978 à travers le projet de loi 90 pour conserver les terres agricoles du Québec, est jugé relativement efficace selon Reid et Yates (1991). Cependant, ils affirment aussi que les décisions de la Commission concernant la conversion du zonage peuvent être strictes ou souples dépendamment du gouvernement en place (Reid et Yates, 1991).

Les pressions entourant la conversion des terres agricoles proviennent de plusieurs secteurs incluant le secteur économique, agricole, social et politique (Alterman, 1997). Ces pressions prennent leur origine dans un même courant : celui de l'élargissement des villes sur les terres propices à l'agriculture. Le problème de l'étalement urbain en relation avec la disparition des terres agricoles est discuté dans plusieurs documents (Diaz et Green, 2001; Alterman, 1997; Bradshaw et Muller, 1998). En Ontario et au Québec, l'urbanisation rapide entre les villes de Québec (QC) et Windsor (ONT) est préoccupante car le territoire entre ces deux villes contient plus de la moitié des terres les plus fertiles au Canada (Reid et Yates, 1991).

6.5.2. Organisme sans but lucratif

Créer une association avec un organisme de conservation afin de réaliser une fiducie foncière peut être une excellente solution. Lorsque la fiducie a pour motif de conserver une forêt ou une réserve faunique, il est plus facile pour elle d'utiliser un de ces organismes de conservation puisqu'ils sont déjà très actifs et nombreux (Hilts et Reid, 1993; Moreau, 1995). Cette solution n'est pas nécessairement évidente en ce qui concerne la préservation des terres agricoles et ce particulièrement au Québec car aucun groupe de ce genre n'existe. Le fermier désirant préserver sa terre agricole doit plutôt créer son propre organisme sans but lucratif dans le but d'en faire une fiducie foncière. Plusieurs manuels fournissent des conseils sur la mise en œuvre de ce genre d'organisation; on y retrouve des conseils portant sur la rédaction de Lettres Patentes et clauses juridiques ainsi des conseils pour trouver du financement (Hilts et Reid, 1993; Moreau, 1995). De plus, le guide d'intendance créé par le CQDE explique en détails les étapes à suivre pour établir un organisme sans but lucratif (Girard, 2002). Il existe deux lois traitant spécifiquement des OSBL : la loi sur les compagnies du Québec (L.R.Q., 2002) et la loi sur les corporations canadiennes (S.R.C., 1970). Ces deux lois sont approfondies dans le livre *La corporation sans but lucratif au Québec* (Martel, 1999).

6.5.3. Acquisition de terre

Il y a plusieurs moyens pour une fiducie foncière d'acquérir les droits de possession d'une terre. Tel que mentionné ci-haut, les moyens les plus courants consistent en l'achat direct (l'achat à la juste valeur marchande), l'achat à rabais, le don, l'utilisation de services fonciers de conservation, ou une combinaison de ces moyens. Parmi ceux-ci, le service foncier de conservation est plutôt une entente de conservation qu'une acquisition totale de la terre (le terrain actuel n'est ni vendu ni donné à l'organisation). Le livre *Options de conservation* décrit en détails les avantages et désavantages des différents modes d'acquisition (Longtin, 1996).

6.5.4. Financement

Le côté financier d'une fiducie foncière est sujet à être parmi l'une des inquiétudes premières d'une organisation. Le succès d'une levée de fonds détermine, en majeure partie, le succès de l'ensemble d'une organisation. Plusieurs manuels donnent des conseils sur les sources possibles de financement tels que la recherche de subventions gouvernementales et la mise en œuvre d'une levée de fonds (Girard, 2002; Moreau, 1995; Hilts et Reid, 1993). En effet, le gouvernement du Québec offre une variété de programmes de subventions aux organismes sans but lucratif dont le programme de soutien financier et le programme d'aide à l'embauche (Secrétariat à l'action communautaire

autonome du Québec, 2002; Emploi Québec, 2002; Fonds Jeunesse Québec, 2003). Le programme d'aide à l'embauche peut être très utile à un organisme à but non lucratif car il permet d'engager un employé en permanence afin d'accélérer le processus de levée de fonds. Une autre option de financement est de chercher des banques alternatives pour obtenir des prêts à intérêts peu élevés. Quelques exemples de banques alternatives sont la GLS Gemeinschaftsbank, la Banque Triodos et la Shorebank Pacific (GLS Gemeinschaftsbank 2003 ; Banque Triodos, 2003 ; Shorebank Pacific, 2003)

6.5.5. Loi – Fiscalité

Les organisations sans but lucratif peuvent s'enregistrer comme organisme de bienfaisance. En ce qui concerne le statut de bienfaisance, le gouvernement accepte seulement les organismes qui poursuivent le soulagement de la pauvreté, l'avancement de l'éducation, l'avancement de la religion ou la bienfaisance de la communauté en général (Agence des douanes et du revenu du Canada, 2003). Lorsque l'organisme obtient son statut de bienfaisance, il possède le droit de donner des crédits d'impôt aux donateurs investissant dans sa mission (Hilts et Reid, 1993). La loi de l'impôt sur le revenu décrit les conditions donnant lieu à des avantages fiscaux (L.R.C., 1985). Comme il peut être long d'établir un organisme de bienfaisance, certaines organisations préfèrent prendre d'autres chemins (Martel, 1999).

6.5.6. Loi – Entente de conservation : servitudes

Le service foncier de conservation est très répandu aux États-Unis mais il est très peu présent au Québec et en Ontario (Hilts et Reid, 1993). En Ontario, selon l'Ontario Heritage Act, la législation provinciale promouvoit l'utilisation des services fonciers de conservation pour la protection des terres patrimoniales et non pour d'autres types de terres (Hilts et Reid, 1993). Avec la pression continue des groupes de conservation, il serait possible de faire réviser cette loi afin qu'elle puisse permettre une utilisation plus souple des services fonciers de conservation (Hilts et Reid, 1993).

Au Québec, ces services fonciers de conservation sont dénommés par le code civil du Québec comme étant des « servitudes » et obligent le propriétaire terrien à supporter certains actes d'usage ou « à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété » (C.c.Q., 1991). Pour

mettre en place une servitude, il faut deux terrains adjacents : un terrain servant, celui sur lequel la servitude est établie, et un terrain dominant, celui qui profite de la servitude (C.c.Q., 1991). Dans son livre *La protection du milieu naturel par les fiducies foncières*, Moreau émet la possibilité que le manque de législation concernant l'imposition soit responsable de l'utilisation minimale de servitudes de conservation des terres au Québec (Moreau, 1995). Benoit Longtin (1996) suggère que ce manque provient des nombreuses restrictions posées par le code civil, en particulier la condition que les terrains soient adjacents.

6.5.7. Ressources générales

Finalement, il y a plusieurs autres ressources disponibles au Québec qui ont procurées à la présente recherche un contexte plus général et qui ont été utiles à l'analyse et à la discussion du potentiel de création de fiducies foncières agricoles au Québec. Ces ressources incluent : la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le Conseil québécois du droit de l'environnement, le Corridor appalachien, l'Institut canadien d'information juridiques, Équiterre et Environnement Québec (section Zones protégées du Québec) (CPTAQ, 1999; CQDE, 2003; Solidarité Rurale du Québec, 2003; Appalachian Corridor Appalachen, 2003; Canadian Legal Information Institute, 2003; Environnement Québec, 2002).

Comme la pression de l'étalement urbain ne cesse de grandir tout en menaçant nos sols les plus inestimables, assurer la durabilité des sols agricoles devient une préoccupation de plus en plus importante. La fiducie foncière agricole offre une solution potentielle à long terme pour protéger ces espaces. Malgré le fait qu'elle soit beaucoup utilisée aux États-Unis, cette dernière est encore un tout nouveau concept au Canada et conséquemment, très peu de littérature existe sur ce sujet.

7.0 RÉSULTATS ET DISCUSSION

Partie 1

La première partie de notre méthodologie consistait à récolter et à analyser des données provenant de deux fiducies foncières agricoles canadiennes dont une en Ontario et une au Québec. L'information a été récoltée via des entrevues avec deux organismes œuvrant dans la conservation des terres agricoles écologiques, soit Protec-Terre et R.O.S.E., et leurs fermes associées : la ferme Cadet Roussel et Sunnivue respectivement. Le but de cette section était d'étudier les structures internes et externes de la fiducie foncière agricole en Ontario (Sunnivue et R.O.S.E.) afin de les comparer à la

future fiducie foncière agricole québécoise (Cadet Roussel et Protec-Terre) et d'étudier différents mécanismes utilisés par ces deux organismes pour aider la création de fiducies foncières agricoles au Québec. Les tables S.W.O.T. suivantes représentent nos résultats concernant nos deux études de cas.

Table SWOT - Cadet Roussel

FACTEURS INTERNES	FORCES	FAIBLESSES	CONTEXTE
Structure de la ferme a) Situation financière b) Ressources humaines c) Processus de décision c) Mise en Marché d) Production	- Les profits sont assez bons pour soutenir la ferme - Un couple vient de signer un contrat de 2 ans - Partenaires de L'Agriculture Soutenu par la Communauté (ASC) sont indispensable tant au point de vue économique que sociale (aident à la ferme et s'impliquent avec Protecterre). Se sont les clients clés pour acheter un PSV - Ouverture et transparence entre la ferme et employés au niveau des finances et de la comptabilité. - Diversification de source de revenu : 1) ASC (250 partenaires) 2) Céréales sont vendues aux détails à des producteurs et transformateurs du Québec 3) La viande est vendue à des particuliers soit des partenaires de l'ASC ou des amis. - ASC est une source de revenu plus ou moins stable -Diversification de production : végétales, fourrages, céréales et animaux	- Les fermiers ont des dettes; ils sont propriétaire avec la banque - Roulement d'employé - Peu de partenaires ASC ont des parts sociales verts (PSV) -La majorité des membres PSV viennent de l'extérieur de Montréal et ne sont pas impliqué avec la ferme.	- Employés payés - L'été : 8-9 employés incluant les stagiaires et employés agricole -L'automne : 3-4 -L'hiver : 1-2 -Décisions de champ sont collectives, mais ceux par rapport au coté économique sont prisent par Jean et Madeleine
Relève	- La relève ne faudra pas acheter le terrain. Il nécessite seulement d'acheter les infrastructures des fermiers actuels et ce ci pourrait être en paiement mensuel - Ils ont présentement un couple qui voudrait peut-être prendre la relève	- Ils veulent trouver la relève bientôt - La ferme est trop grosse pour qu'un seul couple soit intéressé à prendre la relève - Si un deuxième couple veut habiter à la ferme, construction d'une deuxième maison serai difficile (à cause du loi de zonage)	- Madeleine vient de prendre sa retraite
Propriétaire	- Les fermiers sont les propriétaires actuels et veulent vendre leur terrain à Protecterre à un bas prix	- En se moment, le propriétaire du terrain loué ne veut pas le vendre, donc cette terrain ne sera pas protégé par la fiducie foncière.	- Les fermiers sont propriétaire de 30ha, et louent 30ha
FACTEURS EXTERNES	OPPORTUNITÉ	OBSTACLES	CONTEXTE
Financement	- L'agriculture soutenue par la communauté (ASC) permet d'avoir un revenu fixe, stable et juste	- Le loyer du terrain loué monte constamment - Le gouvernement soutient les grosses productions seulement et non les petits fermiers (manque de soutien).	
Lois a) Servitudes et autres b) Corporation c) Fiscalités d) Zonage	- Entant que fermier, Jean reçoit des subventions normales (prêts agricoles, pas de taxes sur l'essence, etc...) - Si Jean vend sa terre en bas de 500 000\$, il ne payera pas d'impôts	- Loi de la protection des territoires agricole empêche la construction d'autres bâtiments.	
Assurance	- Partenaires ASC assume le risque d'une perte de récolte	- La ferme n'a pas le droit à l'assurance récolte car elle est trop diversifiée	

Table SWOT – Protec-Terre

FACTEURS INTERNES	FORCES	FAIBLESSES
Structure del 'organisation: a) Situation financière b) Ressources humaines c) Processus de décision d) Un bureau	- compte à la banque de Mtl: dépôt garantie = augmentation du capital : pour service professionnel - Un avocat dévoué à la cause - CA : 4 personnes qui gèrent le budget - Presque tous là depuis le début - Tous bénévoles - Membre et non-membre peuvent être bénévoles - 69 membres PSV - Environ 800 personnes gravitent autour du projet - ASC Partie intégrale de l'agriculture écologique associative - Démocratique - Le conseil d'administration= première décision (vote) - Assemblé général = deuxième décision (vote) - Assemblé général = gens avec PSV - Procès verbaux - L'agriculteur choisit sa relève - Transparence	- Pas d'argent pour acheter les infrastructures - Pas assez de PSV - pas de permanence - temps d'implication des bénévoles est limité - la situation financière des gens change - Perds des gens en route - Âge des gens impliquer - Fermiers : pas de droit de vote - Pas de bureau officiel
Propriétaire	- Protec-Terre prêterai ou louerai la terre à l'agriculteur à rabais	- Veut être propriétaire du fond de terre seulement - L'agriculteur = propriétaire des infrastructures - Crédit agricole ; il faut avoir une terre pour avoir un prêt - Bâtiments sans terre ne vaut pas cher.
Relève	- L'agriculteur choisit sa relève - Relève n'a pas besoin de payer la terre - Relève a déjà des clients (ASC) - Croisement des générations	- Achète seulement les infrastructures
STRUCTURE INTERNE	OPPORTUNITÉ	OBSTACLES
Financement	- Dons - PSV = 2000\$; 100\$ sert à l'administration de Protec-Terre - Cotisation annuelle de 25 \$ pour couvrir les frais d'opération de Protec-Terre - Tous le monde peut faire un don ou acheter une PSV	- Pas assez de PSV d'achetées - la situation financière des gens change ; ils peuvent perdre des gens en route, faire comprendre que 40\$ par semaine c'est possible - Il est difficile de vendre de l'intangible (le concept) - Les gens qui achètent des PSV reçoivent rien de concret en retour.
Lois a) Corporation b) Taxation c) Zonage	- la terre sera prêté à un agriculteur ou à de la relève qui devra le cahier de charge selon la philosophie de l'agriculture écologique associative (il va y avoir un procédé juridique pour cela) - Taxe foncière est remboursé aux agriculteurs. - Privilège 3 ^e partie Loi des compagnies = OSBL ne paie pas d'impôt	- N'ont pas le statut de bienfaisance - Loi sur les dons écologiques est pour la conservation et non son utilisation - La loi de l'impôt pour le statut de bienfaisance. 1- Besoin d'avoir une vocation sociale bien définie. 2- 20% des profits doivent être utilisé pour les fonds d'opération et 80% doivent être réinvesti - Il faut être propriétaire de la terre pour que l'agriculteur ait un remboursement des taxes foncières - Loi de la protection des territoires agricoles empêche la construction d'autres bâtiments et empêche la séparation des infrastructures du fond de terre
Assurance	- Protec-Terre ne paye aucune assurance reliée à la ferme (récolte, accident...)	
Support de la communauté/ Tendance sociale	- des concepts émergent (interdépendance des gens entre eux et avec l'environnement) - Progressions juridique et sociale - Valeurs écologiques (santé et biologique) - Conversion au biologique - Émergence des land trusts aux EU grâce à des encouragements fiscaux	- certaines fermes ne croient pas aux fiducies

Table SWOT - Sunnivue

FACTEURS INTERNES	FORCES	FAIBLESSES	CONTEXTE
Structure de la ferme: a) Situation financière b) Ressources humaines c) Processus de décision d) Mise en Marché e) Production	- Investissement en « quota » - WOOFERS et desfois des stagiaires travaille comme bénévoles à la ferme - Diversification des sources de revenu: 1) Le lait est vendu à travers le “milk board” (ils reçoivent un prix plus élevé pour leur lait biologique) 2) Livraison hebdomadaire à un magasin - coop à London 3) Magasin de la ferme le samedi pour la vente des légumes et de viandes - Le magasin de la ferme demande moins de travail supplémentaire qu’une ASC (plus de temps disponible pour s’occuper des animaux, etc) - Diversification de production (production laitière, végétales, porc et bœuf)	- La ferme ne fait pas assez d’argent pour payer toutes les taxes et les assurances - Ne pourront pas acheter plus de quota car ils sont déjà trop endettés - Si le système de quota est aboli, ils perdront tous leurs investissements - Le magasin de la ferme implique un nombre variable de consommateurs (nombre n’est pas fixe comme avec l’ASC)	- 3 partenaires - 0 employés - Prise de décision est égale entre les 3 partenaires
Relève	- Quand les fermiers veulent prendre leur retraite, ils peuvent vendre leurs quotas - Le(s) fermier(s) suivant pourrait s’arranger pour avoir un plan de paiement mensuel avec le(s) fermier(s) actuel(s) (pour les quota, etc) pour éviter de prendre des prêts privés et/ou bancaires - Si une seconde résidence était construite sur la propriété, les fermiers retraités pourraient y vivre et rester sur la terre	- Puisque les fermiers ne sont pas propriétaires de la terre ni les bâtiments, ils ne pourront pas les vendre lors de leur retraite. -La seule source de revenue de retraite est le quota. -Le permis de bâtir doit être obtenu avant que la seconde demeure puisse être construite	- Les fermiers actuels ne seront pas prêts à prendre leur relève pour au moins un autre 10 ans.
Propriétaire	- Les fermiers peuvent louer la terre à ROSE pour un montant minimum (ils ne paient pas de loyer. Paient seulement pour l’entretien des bâtiments et de la terre)	- Sunnivue loue 84 acres additionnelles qui ne sont pas protégés par la fiducie foncière -Puisque les fermiers ne sont pas propriétaires de la terre, le coût de l’augmentation de la taxes sur la propriété ne sera pas compensé par une augmentation de la valeur de la terre (ils ne peuvent pas vendre la terre à un prix plus élevé une foi rendus retraités) - Les fermiers ne peuvent pas utiliser la terre comme ‘collatéral’ pour avoir un prêt de la banque car ils ne sont pas les propriétaires.	- ROSE est propriétaire des “immovables” (terre et bâtiments) - Sunnivue est propriétaire des “movables” (machinerie, animaux et quota) - ROSE est propriétaire des 180 acres et Sunnivue loue 84 acres
FACTEURS EXTERNES	OPPORTUNITÉ	OBSTACLES	CONTEXTE
Financement	- Sunnivue a eu des prêts privés pour payer une partie de leur quota	- L’association avec ROSE (un organisme à non profit) empêche les fermiers de recevoir des prêts du FCC - Les banques ne veulent pas prêter d’argent aux fermiers qui ne sont pas propriétaires de terre. - Ca a prit à Sunnivue plus de 10 ans pour recevoir un prêt de la banque. En plus, le prêt doit être payé en 5 ans (au lieu de 10) et le coût d’intérêt est double.	- L’association de crédit agricole en Ontario s’appelle : Farm Credit Corporation (FCC)
Lois a) Servitudes et autres b) Corporation c) Fiscalités	- Les taxes de propriété sont payées par ROSE	- ROSE ne peut pas s’appeler un ‘Land Trust’. Ils ont du choisir un autre nom, Land Care Association, ce qui empêche le public général d’associer l’organisme ROSE avec le mouvement de fiducie foncière aux E.U. ‘Land Care Association’ paraît moins sérieux et n’a pas le même poids qu’un ‘Land Trust’ - L’association de la ferme avec ROSE ne donne pas d’avantages fiscaux	- Sunnivue est une corporation légale séparée de ROSE
Assurance	- ROSE et le fermier payent les assurances ensemble	- Les prix d’assurance ont augmentés de 900\$ à 5000\$ par année	
Support de la communauté/ Tendance sociale	- Le magasin de la ferme procure des clients réguliers	- Seulement 5% des clients du magasin de la ferme sont membres de la fiducie foncière - La connaissance du public général sur les fiducies foncières ne semble pas avoir augmentée.	

Table SWOT - ROSE

FACTEURS INTERNES	FORCES	FAIBLESSES
Structure de l'organisation a) Situation financière b) Ressources humaines c) Processus de prise de décision d) Un bureau	- "Prêt de groupe" d'une banque en Allemagne. - Le prix d'achat initial était de plus de 400 000 dollars, maintenant seulement 10 000 dollars représente ce qu'ils ont payé (le reste est à été couvert par leur levée de fond) - 8 membres du comité exécutif: 3 représentants des fermes et 5 avec une perspective plus urbaine. - Tous volontaires - Un avocat dévoué à la cause, avec un bon conseil professionnel. - Un groupe d'appui continu d'environ 50 personnes se dédiant à faire des paiements spécifiques sur une durée de temps déterminée - Loyauté très forte et persistante venant du groupe - membres - Pour remplacer un membre du comité exécutif: procédé par consensus ou le ¾ des votes dans le cas où un consensus n'est pas atteint - Les membres votant sont les membres du comité exécutif, autrement, devenir seulement un membre ne permet pas le vote. - Un comité exécutif « self perpetuating »	- Des dépenses annuelles qui augmentent (besoins de davantage de levées de fond) - Pas de personnel de gérance - Les gens du comité exécutif doivent faire du bénévolat - Pas d'accès direct avec les donateurs ou les membres puisqu'il ils n'utilisent pas l'ASC - Avaient un groupe d'individus relativement petit - travail de groupe est un défi - La motivation du groupe a diminuée - Le plaisir de gérer une organisation déjà en marche n'est pas le même que de la mettre en œuvre - les membres votant sont ceux du comité exécutif, les autres membres n'ont pas le droit de vote - Avec un « self perpetuating » comité exécutif, le comité est chargé d'élire les membres du nouveau comité plutôt que d'ouvrir la possibilité à tous les membres - pas vraiment de bureau; leur adresse est la maison d'un des membres du comité
Propriétaire	- La fiducie foncière détient la terre et les bâtiments - fermier contribue à l'entretien de la terre - Les taxes de propriété sont payées par la fiducie foncière - Le magasin de la ferme est la propriété de la fiducie foncière mais est géré par les fermiers	- les dépenses sont plutôt élevées
Relève	- L'OSBL protège la terre - L'OSBL à conscience de la problématique des fermiers prenant leur retraite - Devenir fermier est possible financièrement - Faire de la ferme une réussite (en terme de business)	- les fermiers ne peuvent vendre la ferme: problèmes pour leur retraite - c'est une inquiétude de trouver de nouveaux fermiers ; la succession peut être problématique. - Besoins de trouver de la relève pour l'OSBL et trouver de nouveaux membres pour remplacer ceux qui partent
FACTEURS EXTERNES	OPPORTUNITÉS	OBSTACLES
Financement	- Entente avec une org. de bienfaisance (PALS) pour des levées de fond communes. PALS prend un frais administrative de 5% - membres - Groupe d'appui continu (PAST), pour un prêt d'une banque en Allemagne qui accepte des humains comme « collatérales » - Farm VACATIONS (dans le passé) - Dons - Soupers biologiques, conférences - Vente d'autres produits (Valeda) ; levée des fonds de 1000\$ par année - Requier du soutien continu (pledges) plusieurs années à l'avance - On fait des levées de fond tous les ans pour payer leurs dépenses annuelles	- ne sont pas une org. de bienfaisance - donne beaucoup d'effort pour la levée de fond - les membres ne reçoivent rien en retour de leur cotisation mis à part le sentiment de se sentir bien envers soi-même
Lois		
a) Corporation	- Le plan de la fiducie foncière est incorporé dans les « bi-laws » et les lettres patentes	- Les membres du comité exécutif doivent être bénévoles puisque = OSBL - Ne peut être nommée une fiducie foncière Pas de statut de bienfaisance
b) Taxation	- Association avec une org. de bienfaisance - OSBL = ne paye pas de taxes sur le revenu	- Taxes de propriétés ont augmentées en Ontario. - Pourrait avoir à payer une taxe de gain de capital pour pouvoir donner une terre - Pas de statut de bienfaisance
c) Servitudes and conservation easements	- En théorie, un service foncier de conservation aurait pu être utilisé. Cela demanderait un morcellement de la terre en 2, ce qui ouvre la porte pour une des terres (celle en forêt) de devenir en statut de bienfaisance. La fiducie foncière pourrait alors recevoir les bénéfices reliés à ce statut.	- ROSE a initialement essayé d'établir un service foncier de conservation (conservation easement) sur la terre land mais le procédé demandait trop d'efforts
Assurance		- le coût des assurances est chers car ils invitent beaucoup de gens à visiter la ferme (ceci est vu comme un risque).
Support de la communauté et tendance sociale	- Les gens sont très enthousiastes par rapport au projet, ils aiment l'idée.	- Le nombre actuel de « supporters » et membres est très petit - ne sait pas trop comment attirer le public de façon plus active.

7.1. Ferme Cadet Roussel

7.1.1. Contexte

La ferme Cadet Roussel est située au Mont St-Grégoire à 45 minutes de Montréal. Jean et Madeleine Roussel, les propriétaires, cultivent la terre depuis maintenant 32 ans. Les Roussel sont propriétaires de 30 hectares et louent un autre 30 hectares d'un voisin pour augmenter la quantité et diversité de la production. La production agricole de la ferme s'est beaucoup diversifiée au cours des années. Ils ont passé d'une production d'endives à une production variée incluant : des céréales, des animaux, du fourrage et une multitude de légumes et de petits fruits. Cette diversité procure à la ferme une grande autonomie et durabilité. Ils ont créé cette fiducie foncière dans le but de conserver, à perpétuité, les bienfaits de l'agriculture écologique sur l'environnement et la communauté. L'aspect social est important pour cette ferme car elle permet de renforcer les liens entre les consommateurs et les producteurs afin qu'ils s'entraident mutuellement. La ferme Cadet Roussel veut accomplir dans les années à venir : la vente du fonds de terre à Protec-Terre, bâtir un magasin sur la ferme pour la vente des légumes sur place et former la future relève.

7.1.2. Analyse de la structure interne

a) Fonctionnement de la ferme

La ferme Cadet Roussel génère assez de profit pour assurer sa rentabilité mais l'investissement de départ demande toujours du financement. Les employés et leurs nombres diffèrent de saisons en saisons; il y a un roulement continu de personnel. Ce roulement fait que les employés n'ont pas le temps de s'intéresser et de s'impliquer dans les divers aspects et projets à long terme de la ferme. Cependant, un couple vient de signer un contrat de 2 ans avec les fermiers. Ceci donnera une plus grande liberté aux Roussel car ces employés auront acquis assez d'expérience durant la première année pour s'occuper de la ferme l'année suivante. Les fermiers actuels désirent impliquer les employés dans tous les aspects de la ferme. Ils font preuve d'une très grande ouverture et de transparence au niveau de leur finance et de la comptabilité. Les employés sont

consultés lors de prises de décisions reliées au roulement de la ferme. Toutefois, les décisions concernant le revenu de la ferme sont prises par les propriétaires. En plus des employés et stagiaires, la ferme obtient de l'aide de ses partenaires de l'agriculture soutenue par la communauté (ASC). Ces partenaires sont indispensables pour la ferme tant au point de vue économique que social.

b) Mise en marché

Les stratégies de mise en marché des produits de la ferme sont très efficaces et variées ce qui permet une diversification des sources de revenus. Pour les légumes, la ferme fait partie du réseau ASC en collaboration avec Équiterre depuis 1995. La ferme a 250 partenaires en ASC à Montréal auxquels elle fournit un choix de légumes variés durant la saison estivale. La ferme vend ses céréales à divers producteurs et transformateurs du Québec et la viande est vendue à des particuliers ; soit des partenaires de l'ASC ou des amis.

c) Stratégie future

Les propriétaires actuels (les Roussel) songent à prendre leurs retraites bientôt et pour ce faire, ils doivent trouver de la relève dans un avenir proche. Le couple travaillant présentement sur la ferme est peut-être intéressé mais rien n'est encore certain. Selon les fermiers, trouver de la relève est une tâche difficile, car la ferme est trop grande pour qu'un seul couple soit intéressé à reprendre la ferme. Les fermiers actuels voudraient que la future relève compte deux à trois couples. Toutefois, si un deuxième couple désire prendre la relève, la construction d'une deuxième maison sur la ferme peut poser problème. En effet, la construction de bâtiments sur des terres agricoles en zone verte doit être approuvée par la Commission pour la protection du territoire agricole (CPTAQ). La création d'une fiducie foncière sur la ferme Cadet Roussel est une excellente opportunité pour la relève. La relève aurait seulement à acheter les infrastructures présentes sur la ferme et non le fond de terre. Les infrastructures pourraient même être achetées sous forme de paiements mensuels établis par les propriétaires actuels. Le fond de terre serait vendu à Protec-Terre à rabais afin que la terre soit protégée à perpétuité. Cependant, les fermiers actuels sont propriétaires seulement de la moitié de la terre qu'ils cultivent et le

propriétaire de la terre louée ne désire pas la vendre. Donc, la fiducie ne pourrait pas protéger l'ensemble des terres écologiques cultivées par la ferme Cadet Roussel.

7.1.3. Analyse de la structure externe

d) Financement

L'agriculture soutenue par la communauté (ASC) permet d'avoir une source de revenu fixe, stable et juste. En effet, cette forme de mise en marché est une excellente alternative au marché conventionnel basé sur l'exportation, car elle favorise l'agriculture locale et biologique. Toutefois, le loyer du terrain loué ne cesse d'augmenter chaque année, ce qui peut provoquer l'incapacité du fermier à satisfaire ses obligations financières. De plus, le gouvernement actuel favorise le financement des grosses productions au détriment des petites productions. Le soutien gouvernemental des petites fermes familiales est essentiel à la survie du patrimoine agricole écologique québécois.

e) Lois et assurances

Le gouvernement du Québec subventionne tous les agriculteurs propriétaires de ferme. Cela veut dire qu'ils sont éligibles aux prêts agricoles et qu'ils sont exempts de taxes sur l'essence et autres produits. Toutefois, les Roussel n'ont pas le droit à l'assurance récolte car leurs productions sont trop petites en raison de la diversité de leur culture. Ce sont les partenaires de l'ASC qui assument les risques de pertes des récoltes car ceux-ci payent au printemps afin d'aider les fermiers à démarrer leur saison agricole. Les fermiers ne paieraient pas d'impôt lors de la vente de leur fond de terre à Protec-Terre car ils la vendraient à un prix d'ami. En effet, selon les normes fiscales, lorsqu'un fermier vend sa terre en bas de 500 000\$, il ne paie pas d'impôt. De plus, tel que mentionné précédemment, la loi sur la protection du territoire agricole empêche la construction d'autres bâtiments sur la ferme. Cette loi peut causer certains problèmes considérant la possibilité d'une relève multiple.

f) Support de la communauté et tendance sociale

Le support de la communauté est très important pour les propriétaires actuels de la ferme. En effet, les partenaires de l'ASC sont indispensables tant au point de vue économique que social. Les partenaires sont également les clients clés pour l'achat de parts sociales vertes (PSV), car ce sont eux qui possèdent le lien le plus direct avec la ferme. Par contre, peu de partenaires du réseau ASC ont des PSV. La majorité des gens ayant acheté une part sociale verte provient de l'extérieur et ceux-ci n'ont aucun lien direct avec la ferme.

7.2. Protec-Terre

7.2.1. Contexte

L'OSBL Protec-Terre est situé à Montréal et travaille avec la ferme Cadet Roussel sur le projet d'une fiducie foncière depuis 1998. La mission de Protec-Terre est de protéger les terres agricoles de la spéculation foncière afin de conserver le patrimoine agricole écologique à perpétuité. Selon l'OSBL, le sol agricole ne doit pas être un élément de capital, il doit être conservé, car cette ressource dite renouvelable peut devenir non renouvelable si le sol est dégradé par la surexploitation. Protec-Terre veut créer un partenariat, l'agriculture écologique associative, entre les ruraux et les urbains afin que ces derniers se responsabilisent face à la situation actuelle des terres agricoles au Québec. Protec-Terre veut également donner l'opportunité aux jeunes, intéressés à l'agriculture, de cultiver la terre sans s'endetter. C'est dans ce but que l'OSBL cherche de nouvelles alternatives à la situation économique des petits agriculteurs. Protec-Terre croit que la solution est de créer de nouvelles formes de développement socio-économique conformément à la notion que la terre n'est pas une marchandise.

7.2.2. Analyse de la structure interne

a) Fonctionnement de l'organisme

Le conseil administratif de Protec-Terre est constitué de quatre personnes bénévoles qui sont pour la plupart les fondateurs de l'OSBL et les gestionnaires du budget. Considérant que Protec-Terre n'a pas de bureau officiel, les réunions et l'assemblée générale annuelle se tiennent chez les bénévoles. Le conseil d'administration est organisé et transparent

face à leurs membres. La prise de décision est faite de façon démocratique par les quatre personnes du conseil administratif. À chaque réunion, un procès verbal est rédigé par la secrétaire. Les procès verbaux sont présentés aux membres lors de l'assemblée générale. De plus, M. Paul Thibault, un des membres du conseil administratif, est un avocat extrêmement dévoué à la cause. Cependant, l'équipe formant ce conseil commence à prendre de l'âge, donc une plus jeune relève serait souhaitable pour assurer la continuité de l'OSBL.

b) Rôle des membres

En plus de ces quatre personnes clés, les membres ayant achetés une PSV ou toutes autres personnes intéressées par la mission de l'organisme peuvent devenir bénévoles. D'après Paul Thibault, il y a environ 800 personnes qui gravitent autour du projet incluant les partenaires de l'ASC, le conseil administratif, les membres et autres bénévoles de Protec-Terre. Les partenaires de l'ASC font partie intégrale de l'agriculture écologique associative car ils sont le lien le plus direct avec la ferme Cadet Roussel. Cependant, le projet n'avance pas assez rapidement en raison du temps limité d'implication de chaque bénévole et considérant que personne ne travaille en permanence sur le projet. De plus, Protec-Terre perd souvent des bénévoles en cour de route puisque la situation financière des gens impliqués change. Protec-Terre essaie de convaincre les donateurs qu'un faible montant d'argent par semaine peut sauver une terre.

Chaque année a lieu une assemblée générale où sont convoqués les membres ayant achetés une PSV. Cette assemblée les informe des réalisations et décisions prises par l'OSBL durant l'année. Chaque membre ayant acheté une PSV a le droit de vote lors de l'assemblée générale. Les membres peuvent renverser ou modifier les décisions prises par le conseil administratif. Également, pour éliminer tout conflit d'intérêts, les fermiers n'ont pas le droit de vote durant l'assemblée générale.

c) Accomplissements

Protec-Terre travaille d'arrache-pied depuis 1998 avec la ferme Cadet Roussel afin d'amasser des fonds pour financer l'achat du fond de terre de la ferme. Malgré tous ses

efforts, Protec-Terre n'a pas encore réussi à vendre toutes les parts sociales vertes (PSV) nécessaires au financement de l'OSBL et à l'achat du fond de terre. Actuellement, ils ont réussi à vendre 69 des 100 PSV requises pour l'achat du fond de terre. Protec-Terre ne veut pas acheter les infrastructures parce que l'organisme manque d'argent pour le faire et de plus, il veut être considéré comme une entité indépendante de la ferme. Protec-Terre dépose l'argent obtenu par la vente des parts sociales vertes dans un compte à la banque de Montréal. Protec-Terre a un dépôt garanti à cette banque permettant d'augmenter leur capital. L'argent accumulé par les intérêts du dépôt garanti est utilisé pour le maintien de l'OSBL.

d) Stratégie future

Lorsque le fond de terre sera vendu à Protec-Terre, les fermiers actuels choisiront la relève de concert avec Protec-Terre afin de respecter l'orientation de départ. Protec-Terre sera le propriétaire du fond de terre seulement et non des infrastructures car l'OSBL ne veut pas devenir un gérant de production agricole. La terre sera prêtée ou louée à long terme et à bas prix à la relève qui devra suivre un cahier de charge respectant la philosophie de l'agriculture écologique associative. Donc la ferme et l'OSBL seraient deux entités interdépendantes, chacune ayant son autonomie. La relève devra payer la taxe foncière, l'assurance récolte et l'assurance responsabilité civile de la ferme. La relève sera propriétaire des infrastructures ce qui permettra aux agriculteurs d'assurer leurs retraites par la vente de celles-ci. Toutefois, acheter seulement le fond de terre n'est peut-être pas la meilleure solution. En effet, la source de financement majeure des fermiers est le crédit agricole offert par les banques quoique ces dernières demandent la terre en hypothèque. La relève aura donc besoin de trouver d'autres moyens de financement, car le crédit agricole ne prête pas à la relève ne possédant pas de terres. Pour régler ce problème, Protec-Terre voudrait devenir une banque de développement agricole indépendante des institutions financières; l'OSBL deviendrait une institution prêteuse (investissement éthique et équitable) offrant des taux abordables et il serait conscient de la notion que la terre n'est pas une marchandise. Un aspect positif pour la relève est que la ferme a déjà tous ses clients, donc la mise en marché de leurs produits

est assurée. De plus, M. Jean Roussel accepte de consacrer cinq années à la formation de la relève afin que la période de transition se fasse harmonieusement.

7.2.3. Analyse de la structure externe

e) Financement

Protec-Terre obtient son financement sous deux formes : les dons et la vente des parts sociales vertes (PSV). Le prix d'une PSV est de 2000\$. Elle peut être achetée en un seul versement ou en diverses modalités de versements dont le paiement de 500\$ par année pendant quatre ans. Aussi, les personnes intéressées à acheter une PSV peuvent se regrouper (4 maximum). Les groupes ayant achetés une PSV n'ont toutefois qu'un seul droit de vote. 100\$ de la PSV est dédié à l'administration de Protec-Terre. Les membres de Protec-Terre doivent également payer une cotisation annuelle de 25\$ servant à financer les frais d'administrations de l'OSBL. Cependant, il manque encore un minimum de 30 PSV à vendre pour que Protec-Terre puisse acheter le fond de terre. Protec-Terre travaille sur le projet depuis 5 ans. Selon M. Paul Thibault, il est difficile de vendre de l'intangible; les gens veulent rarement investir dans quelque chose qui ne rapporte rien de concret en retour. Protec-Terre veut faire comprendre aux gens que c'est la responsabilité de chacun de protéger les terres agricoles écologiques. 40\$ par mois pendant quatre ans est un prix raisonnable pour protéger les services vitaux que nous offre la terre.

f) Lois et Assurances

Selon la troisième partie de la loi des compagnies, l'OSBL Protec-Terre reçoit certains privilèges. Un de ces privilèges est l'exemption fiscale comprenant le remboursement des taxes foncières. Cependant, il faut être propriétaire de la terre pour avoir droit au remboursement. Cette situation n'est pas le cas pour la relève de la ferme, car celle-ci sera propriétaire des infrastructures seulement. Aussi, la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles peut empêcher la séparation des infrastructures et du fond de terre. Cette loi peut également limiter la possibilité de bâtir d'autres maisons si la relève représente plus d'un couple. De plus, Protec-Terre n'a pas le statut d'organisme de

bienfaisance. Pour avoir le statut de bienfaisance, il faut avoir une vocation sociale bien définie ou offrir des bénéfices à la collectivité. L'agriculture écologique n'est pas encore reconnue par le gouvernement comme un bienfait à la communauté, ce qui crée un obstacle pour le financement de la fiducie foncière.

g) Support de la communauté et tendance sociale

En ce qui concerne la tendance sociale, Protec-Terre pense que le concept d'agriculture écologique associative est dix ans en avance sur son temps. Aux États-Unis, l'émergence si nombreuse des « Land Trusts » a été causée par des encouragements fiscaux de la part du gouvernement. Au Québec, les gens deviennent de plus en plus sensibilisés à leur santé et consomment davantage d'aliments biologiques. La population se conscientise graduellement de sa dépendance avec l'environnement. Cependant, certains fermiers ne reconnaissent pas le potentiel des fiducies foncières comme moyen de protection des terres agricoles.

7.3. Ferme Sunnivue

7.3.1. Contexte

La ferme Sunnivue est située à London en Ontario et elle est cultivée depuis 1992. C'est une ferme de 264 acres, dont 180 acres sont la propriété de R.O.S.E. et 84 sont loués. Les revenus principaux proviennent de la production laitière biologique. Les fermiers possèdent la machinerie, les animaux et les quotas. La philosophie de la ferme est que la terre est vivante et ne devrait pas être prise pour un bien renouvelable, car elle se dégrade si elle est exploitée abusivement. Dans ce sens, la communauté doit trouver des moyens pour protéger la valeur écologique des terres agricoles et empêcher sa dégradation.

7.3.2. Analyses de la structure interne

a) Fonctionnement de la ferme

La ferme Sunnivue est entretenue par un couple et un partenaire se partageant équitablement la prise de décision. De plus, il y a parfois quelques «woofers» et stagiaires qui y travaillent bénévolement. La ferme tire ses profits de la production laitière, alors les quotas sont une forme d'investissement pour eux. Toutefois, la ferme ne fait pas assez de profit pour assumer le coût des taxes et assurances. Considérant leur déficit financier, il leur est impossible d'acheter d'autres quotas. De plus, si le système de quotas est aboli, les fermiers risquent de perdre du même coup leur investissement. Pour s'assurer d'autres revenus, ils ont diversifié leur production en cultivant des légumes et en élevant des porcs et des veaux.

b) Mise en marché

La mise en marché du lait se fait en association avec le regroupement des producteurs laitiers. En raison de la qualité biologique de leur lait, ils reçoivent un prix plus élevé. De plus, il y a un kiosque à la ferme où les légumes et la viande y sont vendus. Ils livrent aussi leurs produits à une coopérative de London une fois par semaine. Quoiqu'un commerce à la ferme demande moins de travail que d'être impliqué dans un réseau de distribution aux particuliers, un tel réseau basé sur l'agriculture soutenue par la communauté assure des revenus fixes à prix équitables.

Un avantage de la fiducie foncière agricole est que les fermiers n'ont pas à payer un montant de location à R.O.S.E.; ils doivent seulement maintenir les bâtiments et la terre. Toutefois, la ferme Sunnivue doit payer la location des 84 acres supplémentaires et aussi les assurances et taxes de propriété. La terre n'appartenant pas aux fermiers, ceux-ci ne bénéficieront donc pas de la valeur de vente de la terre. Ceci est problématique en raison de l'augmentation des assurances et taxes foncières d'une année à l'autre. De plus, les fermiers ne peuvent pas utiliser la terre comme capital lorsqu'ils demandent un prêt à une institution financière car ils ne sont pas les propriétaires de la terre.

c) Stratégie future

Les fermiers assureront leurs retraites en vendant les quotas laitiers dans lesquels ils ont investis. Cela est leur seule source de capital puisqu'ils ne possèdent ni la terre ni les

infrastructures. Dans le but de faciliter leur relève, les nouveaux fermiers pourraient racheter les quotas en payant des frais mensuels directement aux fermiers actuels. Ceci empêcherait la relève de s'endetter avec des prêts de la banque. De plus, une entente entre fermiers pourrait permettre aux fermiers actuels de vivre sur la terre lors de leurs retraites si toutefois un permis de construction pour une deuxième maison est alloué.

7.3.3. Analyse de la structure externe

d) Financement

Pour financer l'achat de quotas, les agriculteurs ont reçu des prêts privés; cependant, un prêt de la FCC (Farm Credit Corporation) a été refusé car la ferme est la propriété de l'OSBL R.O.S.E. et non d'un particulier. Après 10 années de demande de prêts, une banque a finalement accepté de leur prêter une somme d'argent en exigeant toutefois que le montant soit remboursé en 5 ans au lieu de dix et en leur imposant un taux d'intérêt double.

e) Lois et assurances

Selon la loi, R.O.S.E. ne peut pas se nommer comme étant une fiducie foncière agricole, mais plutôt comme une association visant la protection des terres agricoles. Selon les membres de l'OSBL cela n'est pas le terme juste, car il ne démontre pas le sérieux de leur mission et de son envergure. De plus, cette terminologie dissocie l'organisme du mouvement des fiducies foncières agricoles (Land Trust) aux États-Unis. Au niveau fiscal, l'association de la ferme avec R.O.S.E ne donne aucun avantage fiscal aux fermiers actuels. Cependant, R.O.S.E. paye une partie du coût des assurances et des taxes.

f) Support de la communauté et tendance sociale

La rentabilité du kiosque de vente à la ferme représente le support de la communauté. Toutefois, seulement 5% des clients sont aussi membres de la fiducie, alors il semble que le soutien financier de l'OSBL ne soit pas reconnu par les consommateurs comme étant essentiel pour assurer la viabilité de la ferme.

7.4. R.O.S.E.

7.4.1. Contexte

R.O.S.E (Redeeming Our Soil Economically) est une association de conservation des terres agricoles située à London en Ontario. Cet OSBL à été créé en 1991 à la suite d'une première initiative d'un autre groupe local. Le but était de permettre aux fermiers l'accès à des terres à proximité d'un centre urbain pour établir un lien direct entre agriculteurs et citadins et pour fournir des aliments nutritifs à la communauté. En raison du coût élevé des terres, la création d'une fiducie foncière agricole était essentielle à l'acquisition d'une ferme. De plus, ce moyen assure une protection face à la spéculation foncière des terres fertiles. Plusieurs activités et ateliers ont été organisés pour réunir les fermiers intéressés et pour sensibiliser la communauté urbaine et rurale. La philosophie de l'organisation est de conscientiser la communauté sur l'importance d'assurer l'avenir de l'agriculture locale et de protéger le patrimoine agricole contre les développements commerciaux et finalement, de créer un lien direct et durable entre les habitants de la ville et de la campagne. Le financement pour l'achat de la terre s'est fait en association avec PALS qui est un organisme de bienfaisance voué à protéger des espaces naturels près du Lac Niagara. R.O.S.E. possède la terre et les bâtisses de la ferme et les fermiers la cultivent et reçoivent les profits. Les deux groupes, l'OSBL et la ferme, sont deux entités séparées (R.O.S.E. est un organisme sans but lucratif, tandis que la ferme est une entreprise) qui sont partenaires. Un autre objectif de R.O.S.E. est de faciliter l'accès à la terre pour la relève. Les stratégies futures de R.O.S.E. sont de créer un réseau de gens qui supportent la ferme dans le but d'éduquer la population locale aux enjeux de l'agriculture à petite échelle et aussi d'alléger le financement servant à payer les dépenses annuelles. Les moyens que l'OSBL souhaite utiliser pour atteindre ces objectifs sont d'organiser des ateliers lors de soupers communautaires cuisinés à base de produits biologiques et aussi de s'associer avec d'autres organisations pour distribuer des paniers verts.

7.4.2. Analyse de la structure interne

a) Fonctionnement de l'OSBL

R.O.S.E. s'est créé dans le but d'acquérir une terre pour assurer la continuité des fermes à petite échelle. R.O.S.E. est propriétaire de la terre et des bâtiments, mais les fermiers sont responsables d'en prendre soin. Les taxes de propriété sont payées par l'OSBL; les dépenses annuelles sont donc dispendieuses. Le fait que R.O.S.E possède les terres assure leur continuité auprès de la relève. D'un autre côté, les fermiers actuels doivent assurer leurs retraites sans l'argent de la vente de la terre. Néanmoins, la future relève ne s'endettera pas lorsqu'elle reprendra la ferme. Le problème est plutôt de trouver cette relève tant pour l'OSBL que pour la ferme.

b) Rôle des membres

L'OSBL est composé de 8 membres bénévoles sur le conseil administratif; 3 sont des fermiers et 5 sont des citoyens. De plus, un avocat dédié à la cause les a grandement aidés avec les aspects juridiques et fiscaux. Il a aussi joué le rôle de facilitateur lors des réunions. Un groupe de 50 personnes est aussi impliqué à contribuer financièrement durant un certain nombre d'années, ce qui prouve la loyauté et la motivation des membres. Toutefois, le nombre d'individus directement impliqués est faible et l'accès de R.O.S.E. à un plus grand nombre de membres est limité car la ferme Sunnive n'est pas associée à un réseau d'agriculture soutenue par la communauté. Même si la prise de décision se fait seulement entre les 8 membres (les autres bénévoles n'ont pas le droit de vote), il ne faut pas oublier que travailler en groupe est souvent un défi. De plus, avec les années, la motivation des membres diminue car il est plus amusant de créer l'OSBL que de le maintenir par la suite, et ce en considérant que R.O.S.E. n'a pas de bureau officiel.

c) Accomplissements

L'OSBL a reçu un prêt d'une banque allemande, GLS Gemeinschaftsbank, qui a accepté de prêter de l'argent en utilisant les capitaux d'individus d'une même communauté comme collatérale. R.O.S.E. a acheté une terre, la ferme Sunnive, au prix de 400 000\$ et il lui reste 10 000\$ à payer sur cette dette. Cependant, l'augmentation des dépenses annuelles prolonge le remboursement, car l'organisme doit aussi amasser des fonds pour payer les assurances, taxes et autres frais.

7.4.3. Analyse de la structure externe

d) Financement

Le financement se fait en collaboration avec un organisme de bienfaisance PALS. Cet organisme retient 5% du montant des dons pour ses frais d'administration. R.O.S.E n'a pas reçu de certification pour être reconnu comme organisme de bienfaisance. Pour financer le roulement de l'OSBL, les membres organisent des soupers conférences et ils font la vente d'autres produits. Ils arrivent toujours à payer les frais annuels. Toutefois, la recherche de financement demande beaucoup de temps et d'effort. De plus, le support des membres risque de diminuer dans les prochaines années puisqu'ils n'y retirent aucun bénéfice sauf celui de la satisfaction personnelle.

e) Lois et assurances

Selon la loi, R.O.S.E n'a pas accès au statut de bienfaisance et ne peut pas s'appeler fiducie foncière agricole. Ces manques de reconnaissance limitent sa capacité de financement. Grâce aux lois sur la fiscalité, R.O.S.E ne paie pas les taxes sur leur revenu, car il est un organisme à but non lucratif. Toutefois, les taxes foncières en Ontario augmentent d'années en années. Une possibilité future serait de séparer la terre en deux pour pouvoir y appliquer un service foncier de conservation sur une des deux terres. De plus, puisqu'une partie de la terre est couverte de forêt, l'organisme pourrait avoir le statut de bienfaisance pour protéger cet écosystème. Cependant, l'instauration d'un service foncier de conservation est un procédé jugé compliqué par le conseil d'administration. Les assurances que doivent payer R.O.S.E et la ferme Sunnive sont élevées, car beaucoup de gens et groupes scolaires viennent visiter la ferme.

f) Support de la communauté et tendance sociale

Quoique les gens de la communauté soient enthousiastes à propos du projet, peu sont prêts à supporter R.O.S.E financièrement. Un appel au public plus actif semble être la stratégie à utiliser pour faire bouger les choses.

7.5. Analyse croisée : fermes

7.5.1. Forces et opportunités

À travers l'analyse des deux fermes, plusieurs forces et opportunités sont ressorties de leurs structures internes et externes. La force principale de la ferme Cadet Roussel est sa participation au réseau de l'agriculture soutenue par la communauté (ASC), ce qui lui assure un revenu fixe à prix juste. Le réseau ASC lui permet aussi de développer des liens directs avec les citoyens ce qui est essentiel au concept d'agriculture écologique associative. De plus, les fermiers actuels cultivent une production diverse qui est à leurs yeux la meilleure assurance récolte. Ils bénéficient aussi d'avantages fiscaux puisque les fermiers sont propriétaires de la ferme (terre et bâtiments). Du côté de la relève, un couple est présentement intéressé à reprendre les activités de la ferme et les fermiers sont prêts à le former pendant deux ans. En considérant cela et le fait que les décisions soient prises de façon démocratique entre les fermiers et leurs employés, les fermiers actuels font preuve d'une attitude très collaborative facilitant le croisement des générations.

D'un autre côté, la force de la ferme Sunnivue est basée sur la production laitière et leur investissement réside dans des quotas de lait. Ces quotas vont assurer un revenu aux fermiers lors de leurs retraites, ce qui est très important considérant qu'ils ne possèdent ni la terre ni les infrastructures. De plus, les fermiers actuels ont aussi diversifié leur production et leur mise en marché. En effet, ils produisent des légumes et de la viande bovine et porcine. Ils vendent leur lait à l'association des producteurs de lait de l'Ontario et ils reçoivent une prime car leur lait est certifié biologique. Ils ont aussi un kiosque à la ferme et ils vendent leurs produits à un marché public de London une fois par semaine. Un avantage pour les fermiers actuels et la relève future est qu'ils n'ont pas à payer les taxes foncières et une partie du coût des assurances dû à leur association avec R.O.S.E.

7.5.2. Faiblesses et obstacles

Toutefois, la structure de ces deux fermes démontre des faiblesses au niveau interne et des difficultés au niveau externe. Les deux ont des dettes à la banque quoique leur revenu respectif soit acceptable. Ceci est dû à l'augmentation du prix de la location des terres

louées et aussi des taxes et assurances. En ce qui concerne la ferme Cadet Roussel, un manque d'implication des membres de l'ASC se fait ressentir, car la majorité ne s'implique ni dans la création de la fiducie foncière agricole ni dans les travaux courants de la ferme. Également, les acheteurs de PSV ne s'impliquent pas à la ferme.

Dû à la grande diversification et superficie de la ferme, les propriétaires doutent qu'un seul couple puisse prendre la relève. Cet aspect pourrait limiter l'intérêt de la relève vu l'envergure de la ferme d'un côté et l'aspect communautaire de s'occuper de la ferme à plusieurs de l'autre côté. De plus, la construction d'autres maisons sur le terrain de la ferme pourrait causer un problème selon la loi sur la protection du territoire et des activités agricole du Québec. La superficie de chaque culture est trop petite pour que la ferme Cadet Roussel soit accessible à l'assurance récolte.

La ferme Sunnivue dépend du système des quotas, alors si le gouvernement décide de l'abolir dans les années futures, les fermiers perdraient leur investissement. Cela poserait problème pour assurer la retraite des fermiers parce qu'ils ne possèdent pas la terre. De plus, la ferme Sunnivue n'est pas intégrée dans un réseau d'ASC, alors ses revenus ne sont pas assurés pour la saison. Étant donné que les fermiers de Sunnivue ne sont pas propriétaires ni de la terre ni des bâtiments, ils ne sont pas éligibles aux prêts agricoles de la fédération des producteurs agricoles d'Ontario. Par ailleurs, le prêt de la banque est d'une durée limitée et est à double taux d'intérêts, car les fermiers n'ont pas de capital concret sous forme de terres ou de bâtiments. Assurer la relève est aussi un problème pour la ferme Sunnivue.

7.6. Analyse croisée : OSBL

7.6.1. Forces et opportunités

Le mécanisme de financement utilisé par Protec-Terre est considéré comme une force parce qu'il est bien défini et offre plusieurs manières de contribuer à la création de la fiducie foncière agricole. En effet, 800 personnes gravitent autour de l'organisation incluant les partenaires de l'ASC, les membres et les bénévoles. Toute cette structure leur apporte une plus grande visibilité et leur permet ainsi de sensibiliser plus de gens au

projet de la fiducie foncière agricole. En plus de profiter des avantages fiscaux d'un OSBL, Protec-Terre ne paye aucune taxe foncière et assurance, ceci est assuré par les fermiers. À l'intérieur du conseil administratif, un avocat très dévoué contribue à la réussite du projet. Les prises de décision sont faites de manière démocratique et même les membres possédant une PSV ont leur mot à dire sur le cheminement de la fiducie foncière.

Pour sa part R.O.S.E. est avantagé par un conseil administratif plus nombreux qui fonctionne aussi sur une base démocratique. Ils ont eu la chance d'avoir un prêt d'une banque éthique d'Allemagne avec un faible taux d'intérêt. Sur le prêt original de 400 000\$, il reste seulement 10 000\$ à payer, ce qui prouve la détermination des bénévoles face au projet. Ceci a été grandement facilité par l'expertise d'un avocat motivé à la cause. Depuis leur commencement, R.O.S.E. possède le fond de terre, les infrastructures et le kiosque de la ferme Sunnive. Pour effectuer la levée de fonds, R.O.S.E. s'est associé à un organisme de bienfaisance afin qu'il puisse donner des crédits d'impôts à ses donateurs. Ils ont de plus diversifié leurs moyens de financement en organisant des soupers conférences et autres activités communautaires. Étant donné qu'une partie de la terre comprend une forêt, il serait possible pour R.O.S.E. de séparer la terre en deux et d'établir un service foncier de conservation, et aussi de recevoir des dons écologiques pour la terre comprenant la forêt. Jusqu'à présent, R.O.S.E. a toujours réussi à payer les frais annuels reliés au projet.

7.6.2. Faiblesses et obstacles

Protec-Terre fait face à plusieurs obstacles et difficultés à l'intérieur de l'organisme. Il est difficile de vendre les PSV aux gens car le projet n'est pas encore accompli et puisque les investisseurs ne reçoivent rien de concret en retour. L'éligibilité au statut de bienfaisance faciliterait la vente des PSV parce que l'organisme pourrait offrir des crédits d'impôt. La durabilité de l'implication des membres est limitée, ce qui fait entrevoir un défi pour trouver de la relève au sein de l'OSBL considérant qu'ils sont seulement 4 dans le conseil administratif. Pour faire avancer le projet plus rapidement, il faudrait une personne y travaillant en permanence.

De son côté, R.O.S.E a de plus en plus de difficultés à trouver le financement pour payer le restant de sa dette ainsi que les frais annuels. En effet, ses dépenses s'amplifient chaque année car les taxes foncières et assurances ne cessent d'augmenter. Par ailleurs, la motivation des bénévoles diminue car maintenir la fiducie entraîne moins d'enthousiasme que de la créer. De plus, la relève de l'OSBL est incertaine. Ses contacts pour le financement sont limités puisque ses moyens de mise en marché ne comprennent pas un réseau de type ASC. Ceci se fait ressentir par le nombre restreint de bénévoles. De plus, R.O.S.E n'a pas directement le statut de bienfaisance, donc la collecte de fonds n'est pas évidente.

7.7. Conclusion

Les deux cas étudiés font ressortir certaines forces communes. Premièrement, la motivation des bénévoles formant le noyau de l'association entre les fermes et les OSBL respectifs est à la base même de la création de ces fiducies foncières agricoles. Dans les deux cas, la présence d'un avocat impliqué semble être essentielle. Deuxièmement, la diversification des moyens de financement des fermes est un ingrédient clé à l'intégration de leur philosophie dans la communauté et à leur visibilité soit par le biais d'un réseau ASC ou par la vente à la ferme et au marché. De plus, les OSBL font preuve de créativité en ce qui concerne leurs méthodes de financement.

Toutefois, puisque le terme « land trust » popularisé aux États-Unis ne s'applique pas au Canada, l'identification des deux cas à ce mouvement n'est pas reconnu par la population. Cela restreint le sérieux et l'importance des deux projets de conservation des terres agricoles et conséquemment, diminue l'implication des gens. De plus, l'obtention du statut de bienfaisance semble très importante pour faciliter le financement, mais il est difficile d'y être éligible en tant qu'organisme protégeant le patrimoine agricole. Par ailleurs, la structure conventionnelle des associations de fermiers, des banques et du système juridique s'accorde difficilement avec ce type d'alternative. Cela pose plusieurs obstacles au niveau de la réalisation et aussi de la durabilité des fiducies foncières à vocation agricole.

8.0 RÉSULTATS ET DISCUSSION

Partie 2

La deuxième partie de notre méthodologie consistait à récolter et analyser des données provenant de différentes fiducies foncières à vocation agricole et de conservation à travers le Canada dont trois au Québec. L'information collectée dans cette section a été trouvée en majeure partie par l'entremise d'internet et sous forme d'entrevues avec divers spécialistes dont des avocats, un analyste de la Commission pour la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) ainsi qu'avec la co-fondatrice du Fonds foncier communautaire TerraVie (fiducie foncière en phase d'implantation). De plus, nos analyses ont été complétées par notre revue littéraire. Le but de cette section était d'étudier la situation canadienne des fiducies foncières agricoles et de conservation, de la comparer à la situation du Québec et d'identifier différents mécanismes utilisés par les cas étudiés et servant à faciliter l'implantation de fiducies foncières agricoles en territoire québécois.

Dans cette deuxième partie, nous espérons compléter l'information recueillie pour les deux cas étudiés dans la première partie en regardant d'autres options et modèles possibles de fiducies foncières pouvant être applicables au Québec. Nous sommes particulièrement intéressées à clarifier deux outils utilisés lors de la création d'une fiducie foncière: la servitude réelle et l'obtention du statut de bienfaisance. Le choix des fiducies foncières étudiées dans cette section se divise en trois catégories: 1) fiducies foncières canadiennes ayant comme mandat de conserver les terres agricoles (ayant le statut de bienfaisance ou non); 2) fiducies foncières canadiennes protégeant une variété d'espaces naturels incluant la préservation des terres agricoles; 3) fiducies foncières québécoises ayant utilisé la servitude réelle comme mécanisme de conservation. De plus, toutes les fiducies foncières étudiées dans cette partie possèdent un site internet expliquant leur mission et fonctionnement. Les dix cas choisis sont les suivants, débutant avec la première catégorie: Genesis Land Conservancy, une fiducie foncière de la Saskatchewan mandatée à protéger le patrimoine agricole écologique. Pour la deuxième catégorie nous avons trouvé: Southern Alberta Land Trust Society, œuvrant dans la protection des grands pâturages libres (« rangelands ») et des habitats naturels; Ontario Land Trust Alliance;

Land trust Alliance of BC; The Land Conservancy, en Colombie-Britannique; Conservation Council of New Brunswick, associé à la ferme Tula; TerraVie, une future fiducie foncière québécoise intéressée à la protection des terres agricoles et la fiducie foncière L.M. Montgomery à l'Île-du-Prince-Édouard. La troisième catégorie est représentée par le Ruitter Valley Land trust et la Fiducie foncière du Mont Pinnacle, tous deux situés au Québec. Tous les sites internet de ces fiducies foncières sont inclus dans la bibliographie.

Afin d'acquérir des informations pertinentes pour chaque cas étudié, nous avons analysé les données recueillies dans cette section selon les forces, faiblesses, opportunités et obstacles de ces fiducies foncières. Les facteurs considérés lors de cette analyse sont les suivants: 1) la structure interne de l'organisation dont le statut de bienfaisance, le motif principale de l'organisation et le rôle des membres; 2) l'acquisition de la terre; 3) le financement; 4) les lois entourant l'implantation d'une fiducie foncière agricole incluant les règlements sur le zonage, le système fiscal et l'utilisation de servitudes; 5) le support de la communauté et la tendance sociale.

Lors de cette recherche, nous avons constaté qu'il existait peu de fiducies foncières ayant comme mandat de conserver le patrimoine agricole. En effet, il y a seulement deux fiducies foncières parmi nos cas étudiés qui œuvrent dans la protection des terres agricoles : R.O.S.E. en Ontario et Genesis Land Conservancy en Saskatchewan. Protec-Terre n'est pas une fiducie foncière puisque le fond de terre n'appartient pas encore à l'OSBL. Nous avons trouvé six autres fiducies foncières canadiennes offrant divers degrés de protection aux terres agricoles. La méthode de recherche que nous avons utilisée (le choix des cas fut principalement déterminé par leur accessibilité via internet) n'est pas exhaustive; il se peut donc que d'autres fiducies foncières agricoles existent au Canada.

8.1. Structure interne

Ce qui détermine l'efficacité et le succès d'un organisme ayant comme objectif de conserver le patrimoine naturel semble être commun pour la majorité des cas étudiés. Mme Fafard, co-fondatrice de TerraVie, décrit quelques facteurs déterminants reliés à la

réussite d'une bonne structure interne d'une fiducie foncière: la stabilité et l'expérience de l'organisation et de ces membres, l'accès à diverses sources de communication telles que l'internet et le téléphone, avoir un plan d'action détaillé comprenant une mission et des objectifs réalisables et bien définis. Par exemple, lorsqu'un organisme de conservation offre de l'éducation auprès de la communauté et effectue de la recherche tout en supportant sa mission, son succès en est presque garanti. Lorsqu'un organisme a pour but de conserver une parcelle de terre à perpétuité, il est essentiel de faire preuve d'innovation et de créativité afin de conscientiser la communauté pour que celle-ci se sente responsable du succès présent et futur de la fiducie foncière.

8.1.1. Le statut de bienfaisance : forces et opportunités

La majorité des organismes sans but lucratif (OSBL) étudiés dans cette section a obtenu le statut de bienfaisance de diverses manières. L'obtention du statut de bienfaisance semble être une force car elle apporte beaucoup d'opportunités pour un organisme œuvrant dans le domaine de la conservation. En effet, un organisme ayant le statut de bienfaisance peut donner des crédits d'impôt aux personnes effectuant un don d'argent, de terre, d'espace naturel ou désirant établir une servitude réelle avec l'organisme de conservation concerné. Ces crédits d'impôt offrent des avantages fiscaux aux donateurs et facilitent donc le financement de la fiducie foncière en encourageant ceux-ci à donner. Pour obtenir ce statut de bienfaisance, l'organisme doit apporter un ou plusieurs bénéfice(s) à la communauté et doit entrer dans une des catégories établies par le gouvernement dont l'éducation, la religion, la réinsertion sociale et l'éradication de la pauvreté. La plupart des fiducies foncières de conservation étudiées possèdent le statut de bienfaisance car celles-ci protègent des habitats naturels. Les habitats naturels sont considérés comme un bénéfice pour la communauté. Genesis Land Conservancy est le seul exemple de fiducie foncière agricole possédant le statut de bienfaisance du fait qu'il utilise la ferme à des fins éducatives. Pour le cas de la ferme Tula, cette propriété a été donnée à un organisme ayant déjà le statut de bienfaisance, c'est-à-dire le Conservation Council of New Brunswick. Toutes ces options d'obtention du statut de bienfaisance peuvent être appliquées aux fiducies foncières agricoles du Québec.

8.1.2. Statut de bienfaisance : faiblesses et obstacles

Sept des dix fiducies foncières étudiées dans cette section ont obtenu le statut de bienfaisance et celles-ci semblent en retirer de nombreux avantages. L'inaccessibilité à ces bénéfices peut même être considérée comme une faiblesse pour l'organisme car celui-ci ne pourrait offrir d'avantages fiscaux à ces donateurs sans ce statut. Cependant, l'obtention du statut de bienfaisance n'est pas une tâche facile et la mission de l'organisme doit entrer dans l'une des catégories mises en place par le gouvernement. Mme Fafard, de l'OSBL TerrAvie, note que le statut de bienfaisance est d'ailleurs un long processus. En ce moment au Canada, aucune fiducie foncière agricole n'a obtenu le statut de bienfaisance sous la catégorie «bénéfice pour la communauté». Pourtant, en cultivant sainement les terres agricoles et en produisant de la nourriture pour la collectivité, l'agriculteur apporte des bénéfices à sa communauté environnante. Malgré tout, les fiducies foncières agricoles désirants obtenir le statut de bienfaisance doivent fournir des bénéfices additionnels à la communauté tels que l'éducation (Genesis Land Conservancy), la protection des habitats naturels (Land trust Alliance of BC, The Land Conservancy, Southern Alberta Land Trust Society, Ontario Land Trust Alliance) ou la protection du patrimoine naturel (L.M. Montgomery Land Trust).

Le statut de bienfaisance n'apporte pas seulement des bénéfices à l'organisation, il apporte également certaines restrictions. Selon le Centre québécois du droit de l'environnement (CQDE), il existe trois restrictions concernant ce statut: « 1) L'interdiction de procurer un bénéfice privé à un membre, un administrateur ou une personne liée à l'organisme. 2) L'interdiction de participer à des activités politiques « partisans » et 3) La limitation des activités de lobbying » (Girard, 2002).

8.1.3. Le motif principal de l'organisation : forces et opportunités

Un organisme de conservation peut avoir un objectif spécifique: Genesis Land Conservancy a le mandat spécifique de protéger les terres agricoles. Cependant, un organisme peut également avoir un mandat plus général: le Conservation Council of New Brunswick est un organisme environnemental faisant preuve de beaucoup d'initiatives dans le domaine de la conservation incluant la protection de la ferme Tula.

Une structure interne ayant des objectifs clairs et bien établis est une force lors de la création et du roulement d'une fiducie foncière. Un OSBL désirant créer des objectifs plus spécifiques (tels la création d'une fiducie foncière agricole ou la promotion de l'agriculture écologique) peut le faire légalement par le biais de Lettres Patentes. En établissant des objectifs spécifiques de façon officielle et légale dès le début, l'organisme aura moins de chance de se perdre en chemin. L'association avec un autre organisme environnemental ou avec une fiducie foncière déjà existante dont les objectifs sont plus généraux, tel un organisme de conservation protégeant une variété d'espaces naturels, peut apporter des bénéfices. Deux exemples de bénéfices concernent le recrutement des membres et le financement (voir ci-bas).

8.1.4. Rôle des membres : forces et opportunités

Nous avons constaté que les fiducies foncières étudiées dans cette section dépendent grandement du bénévolat et de leurs membres. Dans de nombreux cas, un nombre élevé de membres impliqués représente une grande force pour les organismes de conservation. D'une part, les membres sont la meilleure source de revenu car dans la majorité des cas étudiés, ils paient des frais annuels à l'organisme. De plus, ils aident à la recherche de financement nécessaire à l'achat de la terre, à l'établissement de la fiducie foncière agricole et au paiement des frais d'administration de l'OSBL (frais associés au service d'un avocat, les taxes foncières et les assurances). Deuxièmement, un nombre élevé de membres intéressés et motivés est essentiel pour la fiducie foncière agricole car ces membres vont être les principaux volontaires participant aux activités de l'OSBL et de la ferme. Les membres, peu importe s'ils sont impliqués dans l'administration ou non, sont responsables de la continuité de la fiducie foncière agricole. La philosophie et les objectifs liés à l'organisation sont très importants pour conserver l'intérêt des membres et encourager le recrutement de nouveaux membres et volontaires. Si les gens impliqués croient au bien fondé de la fiducie foncière agricole, ils auront tendance à participer davantage aux activités de financement. Dans le processus de création d'une fiducie foncière agricole, l'éducation et la sensibilisation de la communauté locale aux bienfaits que la fiducie lui apporte (tels que l'agriculture biologique, la préservation du patrimoine agricole ainsi que la production locale et à petite échelle) sont très importantes. En effet,

le support de la communauté est un des piliers de la réussite d'une fiducie foncière agricole et ce autant au niveau de la recherche de financement qu'au niveau de l'implication des bénévoles.

Parmi nos cas étudiés, plusieurs fiducies foncières agricoles sont des organismes créés spécifiquement par des gens d'une communauté. Ceci est une force car les citoyens de cette même communauté risquent fort bien de se sentir concernés par la protection d'une terre agricole située dans leur région. D'un autre côté, se joindre à une plus grosse organisation (tel est le cas pour Tula Farm et l'organisme Conservation Council of New Brunswick) peut être une force puisqu'une grande organisation possède déjà plusieurs membres et en général, elle est financièrement stable.

8.1.5. Rôle des membres : faiblesses et obstacles

Maintenir la motivation au sein des membres et du conseil administratif est en soit un défi pour le maintien d'une fiducie foncière agricole. C'est la motivation des gens impliqués qui va faire en sorte que la fiducie agricole va se perpétuer années après années. Dans toutes OSBL, le support des membres et des bénévoles est crucial, donc un faible support de la communauté est une grande faiblesse. Toutefois, à la phase de conception, il est souvent plus facile de coordonner les efforts si le groupe noyau est limité à quelques personnes clés. De façon générale, la coordination d'un projet qui dépend du bénévolat implique quelques difficultés puisqu'il s'agit souvent de bénévoles qui ont un emploi rémunéré et qui sont donc limités dans le temps qu'ils puissent offrir à l'OSBL. Les organisations que nous avons examinées étaient toutes fondées sur le support des membres et de leur communauté.

8.2. Acquisition de la terre

8.2.1. Acquisition de la terre : forces et opportunités

Les fiducies foncières utilisent divers moyens pour acquérir des terres. Parmi ceux-ci, on retrouve l'achat d'une terre à la juste valeur marchande (ou achat direct), l'achat à rabais et le don pur et simple (Longtin, 1996). Un avantage de ces trois options est la détention

complète du titre de propriété, ce qui permet une plus grande liberté d'action pour l'organisme qui achète. L'achat à rabais et le don pur et simple détiennent de plus quelques incitatifs financiers (certaines restrictions s'appliquent) pour le vendeur de la terre, ce qui pourrait favoriser une telle entente (Longtin, 1996). L'utilisation de servitudes réelles (voir la section Servitude et service foncier de conservation) est un autre moyen « d'acquérir » une terre. Dans le cas de TerraVie, Mme Fafard indique que plusieurs possibilités d'acquisition de terre sont en vues et que cela ne semble pas être un grand facteur de stress pour l'organisation. En ce qui concerne le Genesis Conservancy, une grande partie de leur terre leur a été donnée. Le don de terre fut également utilisé dans les cas du Ruiter Valley Land Trust et du Conservation Council of New Brunswick.

8.2.2. Acquisition de la terre : faiblesses et obstacles

Peu d'organismes de conservation considèrent l'achat à la juste valeur marchande (et parfois même l'achat à rabais) puisque celle-ci implique un prix d'achat relativement élevé (Longtin, 1996). L'achat direct, l'achat à rabais et le don pur et simple font en sorte que les dépenses (entretien général et taxes foncières) soient désormais sous la responsabilité de l'organisme acheteur. Ceci pourrait décourager certains organismes d'acheter une terre (Longtin, 1996).

8.3. Financement

8.3.1. Financement: forces et opportunités

Dans les cas étudiés, le financement se fait de plusieurs façons. Pour les plus petites fiducies foncières comme celle du Mont-Pinacle, le financement s'est fait par de la levée de fonds et des dons provenant de la communauté locale. La Fiducie foncière du Mont Pinacle se finance par la sollicitation auprès des gens de la région environnante ainsi que par les frais de cotisations des membres. Cette méthode de levée de fonds à l'échelle locale a ses avantages car elle implique directement les gens de la communauté. Une autre méthode de levée de fonds utilisée dans plusieurs cas étudiés implique l'utilisation de commanditaires impliquant de grandes corporations. Par exemple, le Nature Conservancy of Canada a reçu des dons d'Hydro-Québec et le Land Trust Alliance of

British Columbia a reçu des fonds de corporations telles que Canada Trust, Canadian Wildlife Service, Mountain Equipment Co-op, etc. Recevoir des fonds de grandes corporations peut être un avantage puisque cela permet d'obtenir de gros montants d'argent et ce, en étant moins dépendant de la générosité des individus et du bénévolat. Les fiducies foncières qui ont reçu des fonds de grosses corporations étaient de grandes organisations déjà bien connues. Pour ce qui est des plus petites fiducies foncières agricoles, trouver un commanditaire corporatif peut s'avérer très difficile. Mme Fafard indique qu'établir un plan financier et être ouvert à différents types de donateurs (tant que ceux-ci donnent en toute sincérité et en accord avec la philosophie de l'organisation) ont tendance à favoriser l'étape de financement.

8.3.2. Financement: faiblesses et obstacles

Les fiducies foncières doivent faire de la levée de fonds dès leur implémentation et tout au long de leur existence afin d'assurer la protection de la terre dans le futur et de soutenir leurs coûts d'opération. Celles qui obtiennent la majorité de leur financement par la sollicitation de la communauté locale dépendent beaucoup des bénévoles pour organiser des événements de levée de fonds. Ceci peut être un désavantage puisque beaucoup de travail et d'énergie sont nécessaires à la réussite d'une levée de fonds.

En Colombie-Britannique, une fiducie foncière peut se joindre à la Land Trust Alliance of British Columbia et ainsi recevoir de l'aide financière de la part de cette dernière. La Land Trust Alliance of British Columbia est associée à d'autres grandes corporations et organisations qui sont mises à la disposition des plus petites fiducies membres. Le Québec n'offre pas une grande association de ce genre qui agirait comme base de support pour chaque fiducie foncière individuelle. Mme Fafard mentionne que le ministère de l'environnement ne dispose pas d'un gros budget pour le support d'initiatives reliées aux fiducies foncières communautaires.

8.4. Loi

TerraVie, un fonds foncier communautaire qui en est encore à ses débuts, évoque qu'il est parfois difficile de trouver de l'aide légale au Québec et que le code civil est

complexe à suivre. TerraVie voudrait bien voir la « recette » américaine (mieux adaptée à la conservation des terres) s'appliquer au Québec mais il réalise que le code civil québécois est différent et plus stricte et qu'il faut réussir à travailler avec celui-ci. Le gouvernement semble collaborer difficilement lorsqu'une demande (telle la formation d'une fiducie foncière agricole) ne réfère à aucune loi.

8.4.1. Zonage: forces et opportunités

Au Québec, toute superficie située en zone agricole (ZA) est protégée par la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. M. Gibeau, géographe et analyste régional pour la Montérégie et l'Outaouais à la Commission pour la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), mentionne que depuis l'entrée en vigueur (progressive) des décrets de la loi en 1978, la superficie située en ZA est demeurée relativement constante. La CPTAQ est en charge de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et traite les demandes d'inclusion, de réinclusion, d'exclusion et d'autorisation (CPTAQ, 1999). L'inclusion convertit une zone non agricole (ZNA) qui était ZNA dès les 1^{er} décrets, en ZA. La réinclusion convertit une ZNA (qui au 1^{er} décrets était en ZA mais qui a été mise en ZNA lors de la révision des décrets de 1987 à 1992) en ZA. L'exclusion convertit une ZA en ZNA. Une autorisation répond à une demande d'aliénation à la loi pour contourner une interdiction tout en restant en ZA. Contrairement à la demande d'inclusion, la demande de réinclusion n'a pas à être conforme au règlement de zonage de la municipalité (voir la section Zonage : faiblesses et obstacles) (CPTAQ, 1999).

8.4.2. Zonage : faiblesses et obstacles

M. Gibeau indique qu'au Québec, les régions du Bas-Saint-Laurent et de Chaudière-Appalaches ont leur ZA le plus fortement réduite; davantage d'exclusions que d'inclusions s'y rattachent. Par contre, c'est la région de la Montérégie qui a généré le plus de demandes d'exclusion pour ce qui est de la dernière année. Toute demande d'inclusion doit provenir de la municipalité et doit avoir l'appui de la MRC qui doit agir selon la loi sur l'aménagement et l'urbanisme. M. Gibeau ajoute que ceci peut constituer un obstacle pour certains producteurs ou groupes d'intérêts si la terre concernée est en

zone périurbaine (PU) puisque « les municipalités conservent jalousement l'intégrité de leur zone PU pour maintenir leur capacité de développement urbain ». M. Gibeau mentionne également que les interdictions de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles peuvent nuire indirectement à la jeune relève désirant débiter par de petites unités de production. La CPTAQ ne favorise pas ce genre de petite production (allant à l'encontre d'une situation idéale pour elle) et n'a d'ailleurs pas le mandat de se soucier de la relève en tant que telle. La loi sur les producteurs agricoles permet aux producteurs de construire d'autres résidences sur leur terre mais ce, seulement pour leurs enfants ou employés. Pour un détachement des infrastructures du fond de terre (situation souvent préférée par une fiducie foncière agricole associée à une ferme), une demande d'autorisation est requise. De plus, si la fiducie foncière agricole est majoritairement contrôlée par des intérêts extérieurs au Québec, une autorisation est également requise.

Au Québec, comme pour le reste du Canada, les différents types de zonage sont utiles mais ne représentent pas une solution finale à la protection des terres agricoles puisque ces zonages sont sujets à changer si le gouvernement en voit la nécessité. Le problème serait amoindri si de telles décisions venaient davantage de la communauté par l'entremise d'une fiducie foncière agricole.

8.4.3. Fiscalité: forces et opportunités

Un avantage pour un OSBL est de ne pas avoir à payer les taxes sur le revenu. C'est aussi le cas pour les organismes de bienfaisance qui peuvent également donner des reçus d'impôt aux donateurs. Avoir le statut de bienfaisance est considéré comme un avantage car les donateurs bénéficient d'une exemption de taxes lorsqu'ils font un don de bienfaisance. De plus, les organismes de bienfaisance sont éligibles à certaines subventions et ils sont dans certains cas exemptés du paiement des taxes municipales (Girard, 2002).

8.4.4. Fiscalité: faiblesses et obstacles

Les cas de The Land Conservancy, du Land trust Alliance of BC, de la Fiducie foncière du Mont Pinnacle et du Ruiter Valley Land Trust (où la terre possède un attrait

écologique) démontrent qu'il y a davantage de bénéfices fiscaux pour les organismes de protection du patrimoine naturel. Par exemple, le ministère canadien de l'environnement a établi le concept de dons écologiques pour lesquels les donateurs reçoivent une réduction de taxes. Toutefois, pour qu'une terre soit éligible elle doit être certifiée écosensible, c'est-à-dire qu'elle doit avoir une valeur écologique (Environment Canada, 2003). Sous cette définition, les terres agricoles où se pratiquent l'agriculture biologique ne sont pas considérées comme ayant une grande valeur écologique.

8.4.5. Servitude et service foncier de conservation : forces et opportunités

La servitude et le service foncier de conservation sont des outils légaux qui existent autant dans le « common law » que dans le code civil du Québec. Ce cadre légal est une opportunité car il permet l'établissement de fiducies foncières agricoles ayant pour but d'augmenter la superficie de terre à protéger sans que celle-ci n'ait à déboursier de frais administratifs à chaque achat. En effet, au Québec, les servitudes réelles permettent de conserver les terrains à perpétuité (Longtin, 1996). De plus, si un organisme de bienfaisance possède le terrain dominant, un don de servitude par le propriétaire du terrain servant donne droit à des avantages fiscaux pour celui-ci (Longtin, 1996). La Fiducie foncière du Mont Pinnacle et le Ruitter Valley Land Trust ont tous deux reçu des dons de servitude provenant de terrains voisins afin de protéger l'ensemble du mont et de la vallée.

8.4.6. Servitude et service foncier de conservation : faiblesses et obstacles

Au Québec et dans la majorité des provinces du Canada, la servitude (ou service foncier de conservation) requiert deux terrains adjacents (un dominant et l'autre servant). Le code civil du Québec spécifie que la servitude réelle est une charge entre deux terrains et non entre le terrain servant et l'organisme de conservation. L'inconvénient de devoir avoir deux terrains adjacents limite souvent l'utilisation de la servitude réelle.

8.5. Le support de la communauté et la tendance sociale

8.5.1. Le support de la communauté et la tendance sociale : forces et opportunités

Le support de la communauté et la participation de la population locale semblent être essentiels à la création et au maintien d'une fiducie foncière agricole. Par exemple, la Fiducie foncière du Mont Pinnacle a reçu plusieurs dons provenant des organismes locaux et des individus des communautés environnantes. Travailler avec la population locale semble faciliter le processus de levée de fonds en fournissant plus de bénévoles et en conscientisant les gens directement concernés par la fiducie, c'est-à-dire la communauté. La communication des objectifs de l'organisme auprès de la population locale est aussi un élément essentiel à la participation et au support de la communauté. Plus le nombre de personnes connaissant le projet et les objectifs de l'organisme est grand, meilleure est la chance d'avoir une bonne participation de la population locale. Par exemple, la ferme Tula, associée avec le Conservation Council of New Brunswick, a établi le premier projet d'agriculture soutenue par la communauté (ASC) au Canada avec l'aide des étudiants de l'école secondaire de Keswick.

La plupart des fiducies foncières étudiées dans cette section ont formé une association avec un organisme environnemental ou avec un groupe communautaire. À titre d'exemple, il existe des alliances entre fiducies foncières en Colombie-Britannique ainsi qu'en Ontario. Ces alliances permettent aux plus petites fiducies foncières d'exister. En effet, se joindre à une alliance apporte certains bénéfices dont de l'aide pour la levée de fonds et l'apport d'information pour les membres de l'alliance.

Mme Fafard note que la tendance sociale semble positive face aux divers projets de conservation qui se développent. Que ce soit pour des raisons d'échappement des grands centres urbains, d'écotourisme, de besoins de revenir aux sources ou d'une volonté de vivre plus sainement, on peut voir une augmentation du support de la communauté pour les activités de conservation dans certaines régions du Québec.

8.5.2. Le support de la communauté et la tendance sociale : faiblesses et obstacles

La motivation des membres dans la création et le maintien d'une fiducie foncière agricole est essentielle. Il est possible que le support de la communauté et des organismes locaux puisse être suffisant pour la création et l'expansion d'une fiducie foncière. Par contre, il est aussi important de s'associer avec divers organismes et même de se joindre à d'autres fiducies foncières déjà existantes afin de s'unir en force et ainsi créer des liens de support mutuel. Au Québec, le concept de la fiducie foncière agricole est relativement nouveau. Il est donc important d'avoir le support de la communauté afin d'obtenir du soutien et de faire connaître la mission de la fiducie foncière à un plus grand public. De plus, il semble difficile pour certains de saisir l'importance de la protection d'une terre agricole écologique; ceux-ci préfèrent plutôt faire un don pour la conservation d'un espace sauvage tel une forêt ou tout autre habitat naturel. Il est primordial que la population reconnaisse les avantages écologiques et sociaux reliés aux fiducies foncières agricoles. Au Québec, cette reconnaissance ne semble pas être encore tout à fait établie et cela semble être l'un des principaux défis futurs qu'une fiducie foncière agricole doit affronter.

8.6. Conclusion

Suite à notre étude de divers cas de fiducies foncières canadiennes, nous remarquons que les futures fiducies foncières agricoles du Québec devront faire face à plusieurs opportunités et obstacles. Cette partie de notre recherche offre aux intéressés (membres potentiels, propriétaires terriens, bénévoles, etc.) une meilleure compréhension de l'importance et de l'implication de la structure interne d'un tel organisme, de ses membres, de l'acquisition de la terre, de son financement, des lois s'y rattachant ainsi que du support de la communauté et de la tendance sociale. Parmi les points forts de notre analyse, et concernant la structure interne de l'organisme, nous remarquons l'importance particulière d'obtenir le statut de bienfaisance puisqu'il facilite le processus de dons et favorise la stabilité et la continuité de l'organisation. Pour ce faire, une fiducie foncière agricole doit tout d'abord réussir à se classer sous l'une ou l'autre des catégories de statut de bienfaisance spécifiées par le gouvernement, ce qui n'est pas toujours évident. En ce qui concerne le rôle des membres et du financement, nous constatons qu'il peut être bon pour une fiducie foncière agricole de s'associer à une plus grande organisation de fiducies

foncières puisque cela peut lui apporter davantage de reconnaissance et de crédibilité. Cette opportunité s'avère particulièrement intéressante lorsque l'on considère que le concept de fiducies foncières agricoles n'est pas encore très connu au Québec et au Canada. De plus, une telle alliance offre une certaine stabilité à la fiducie foncière agricole en fournissant à cette dernière une base de membres relativement large et stable. Ceci est important puisque maintenir la motivation des membres ainsi qu'obtenir un lien étroit avec la communauté donnent force à la création et au bon déroulement d'une fiducie foncière. Le besoin continu de financement est un obstacle pour les fiducies foncières, en particulier pour celles qui dépendent du bénévolat de la communauté locale. Nous constatons que certaines grandes fiducies foncières canadiennes reçoivent des dons de grandes corporations et cela met l'emphase sur les avantages qu'il y a à s'associer avec d'autres organisations. Mis à part la réglementation sur le zonage agricole, il n'y a présentement pas de législation précise concernant les fiducies foncières agricoles au Québec. Ceci explique la complexité des problématiques légales pouvant être rencontrées et souligne l'importance d'avoir un bon avocat associé à la fiducie foncière. Les servitudes sont un bon exemple de complications associées au code civil du Québec. Malgré tout, en constatant que certaines fiducies foncières au Québec utilisent ces servitudes sur leur terre (Fiducie foncière du Mont Pinnacle et Ruitter Valley Land Trust), on peut espérer que de futures fiducies foncières agricoles au Québec seront également en mesure d'en faire usage. La différence perçue entre une terre de grande valeur écologique et une terre agricole est un obstacle au mouvement des fiducies foncières agricoles à travers le Canada. Présentement, la tendance québécoise ne semble pas se concentrer sur le support et la protection des terres agricoles. Garder contact avec la communauté est un facteur déterminant pour les fiducies foncières agricoles. Toutefois, sans l'aide du gouvernement, le support de la communauté et de la tendance sociale nécessaire à la durabilité de l'agriculture peut s'avérer difficile à obtenir.

9.0 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Lors de cette recherche nous avons étudié plusieurs aspects touchant à la réalisation et à la gestion d'une fiducie foncière à vocation agricole. Nous avons étudié en détail deux

cas de fiducies foncières à vocation agricole et leur ferme associée; celle de Protec-Terre et de R.O.S.E. De plus, nous avons aussi sélectionné et étudié de façon moins détaillée différentes fiducies foncières à travers le Canada.

Il est ressorti de ces études de cas que les aspects primordiaux à la réussite d'une fiducie foncière agricole concernent la phase d'implantation, l'acquisition de la terre, la connaissance des lois ainsi que des opportunités et obstacles qu'elles peuvent entraîner et la prise en considération de la retraite des agriculteurs et des membres des OSBL ainsi que leur relève. Des aspects déterminants à toutes les phases de la fiducie foncière agricole sont : les ressources humaines et le financement de l'OSBL tant lors de la création que de la gestion de l'organisme. Ces différents aspects sont interdépendants les uns des autres et il semble difficile d'établir une fiducie foncière si tous ces aspects n'ont pas été considérés et étudiés avant de choisir la meilleure combinaison pour la fiducie foncière agricole.

Pour la fiducie foncière, l'acquisition de terres semble être un grand défi. Il est possible d'acquérir une terre de trois façons : par l'achat direct ou à rabais, ou par les dons. Des servitudes pourraient aussi être utilisées pour acquérir une plus grande superficie de terre mais comme nous l'avons constaté, des restrictions s'imposent. Recevoir un don de terre serait la situation idéale; toutefois, c'est une option restreinte puisque la loi sur les dons écologique protège le territoire et non son utilisation. Les fermes seraient difficilement approuvées pour ce genre de dons. Les deux autres options (achat direct ou à rabais) requièrent du financement important; donc, la levée de fonds est une partie importante de l'acquisition de terre. R.O.S.E. a trouvé une solution intéressante au problème du financement de l'achat d'une terre; ils ont prît un prêt avec une banque allemande qui accepte les prêts dont les collatéraux sont un groupe de gens au lieu de la terre et ses infrastructures. De cette façon, la terre n'est pas menacée par une reprise bancaire.

Il est aussi important de bien connaître et comprendre toutes les lois qui peuvent affecter la fiducie foncière ou la ferme. Par exemple, il est important de savoir que la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec rend difficile la séparation des

infrastructures de la terre agricole. Cela dit, il serait peut-être avantageux de considérer l'achat de la ferme en son entier (infrastructure et fond de terre) par la fiducie.

La réussite d'une fiducie foncière à vocation agricole dépend grandement de la volonté et de la motivation des gens impliqués dans le processus de création et de gestion de la fiducie ainsi que du support de la communauté. Il faut un noyau central de gens dès le départ. Parmi ceux-ci, ils doit y en avoir qui connaissent et comprennent bien les lois ou du moins qui sont motivés à faire les recherches nécessaires pour bien les comprendre. Il serait aussi important d'avoir des gens qui ont de l'expérience en levée de fonds et des contacts financiers. Il faudrait des personnes qui s'occupent de faire connaître la cause au public par divers moyens et ainsi sensibiliser la population et attirer de potentiels donateurs ou membres actifs. Sans un groupe de gens actifs et motivés, il semble impossible de bien établir une fiducie foncière à vocation agricole. Il faut continuellement recruter de nouveaux visages et intéresser la jeunesse car la relève est essentielle pour assurer la continuité de la fiducie foncière et de la ferme.

En raison de la situation particulière de l'agriculteur associé avec une fiducie foncière agricole (où la terre ne lui appartient pas nécessairement), il est important de considérer l'éventuelle retraite de l'agriculteur. **S'il ne peut pas vendre sa terre, où pourra-t-il trouver l'argent pour sa retraite? Comme nous l'avons constaté, les quotas sont une solution plus ou moins fiable à long terme pour le producteur laitier et le maraîcher peut investir dans des REER.** Ces solutions sont tout à fait valables, mais il serait intéressant de trouver un arrangement entre la fiducie, les membres et les agriculteurs pour assurer une retraite sans trop de préoccupations. Une entente de prêt d'argent à l'agriculteur serait aussi une solution intéressante car celui-ci ne peut recevoir de prêts bancaires puisqu'il n'a rien à hypothéquer. De tels arrangements attireraient l'attention de la relève agricole se souciant de son avenir. Pour attirer la relève, il est important que la ferme soit viable et que le transfert de la ferme et de la mise en marché du produit se fasse aisément. Une collaboration de cohabitation entre les fermiers qui désirent prendre leurs retraites et la relève semble être une bonne solution pour faciliter ce transfert.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, avoir des gens motivés est un atout important pour le financement de tout OBSL. Ces gens peuvent attirer des donateurs par des activités d'éducation ou par la sollicitation directe. Plusieurs moyens de financement peuvent être utilisés mais ce sont les dons qui demandent le moins d'effort et de ressources bénévoles pour leurs activités de levée de fonds. Être un organisme de bienfaisance semble faciliter le processus de levée de fonds de par sa capacité à fournir des crédits d'impôt; les donateurs reçoivent donc quelque chose de concret (économiquement) pour leur acte. Toutefois, devenir un organisme de bienfaisance est un long processus et il est plus facile d'obtenir ce statut lors de la mise sur pieds de l'organisme plutôt qu'une fois l'organisme bien établi. Une autre solution peut être de s'associer à un organisme de bienfaisance déjà existant pour ainsi être en mesure de donner des reçus d'impôt pour certains dons et de courtiser des donateurs déjà impliqués dans l'organisation. Le fait d'être associé à une plus grande organisation peut donner confiance aux donateurs en ce qui concerne le sérieux de la mission de la fiducie foncière. Pour faciliter le financement de la fiducie foncière agricole, il serait intéressant d'avoir un employé permanent qui pourrait s'occuper de coordonner les activités de levée de fonds.

Lors de l'établissement d'une fiducie foncière à vocation agricole, il est primordial que tout ait été bien réfléchi à l'avance et que des accords entrent les différents acteurs soient réalisés. Les fermiers et la fiducie foncière sont des entités séparées mais dépendantes l'une de l'autre. Pour assurer la réussite de cette association particulière entre une fiducie et un agriculteur, il est important de bien définir un plan financier et de considérer les frais (dépenses) présents et futurs autant pour la fiducie que pour l'agriculteur. Les tâches et responsabilités respectives de chacun doivent être bien définies.

En conclusion, quel est l'état actuel ainsi que le potentiel pour l'implantation de fiducies foncières agricoles au Québec? Premièrement, même si les fiducies foncières agricoles sont très peu connues et reconnues tant au Québec que dans le reste du Canada, elles semblent tout de même être une solution intéressante pour protéger les terres agricoles. Toutefois, de plus amples recherches pourraient être réalisées pour mieux comprendre les

différentes forces et faiblesse ainsi que les opportunités et obstacles encourus lors de la création et de la gestion d'une fiducie foncière agricole.

Deuxièmement, il faudrait voir par quels moyens il serait possible de convaincre les gouvernements et la communauté des bienfaits de l'agriculture écologique afin que celle-ci puisse accéder plus aisément au statut de bienfaisance. De plus, il faudrait étudier en détail les alternatives bancaires similaires à celle utilisée par R.O.S.E. Il serait intéressant de faire un recensement et une étude détaillée de toutes les fiducies foncières agricoles et des organismes qui chapeautent des fiducies foncières agricoles au Canada, afin de mieux connaître la situation actuelle de ces fiducies et organismes au Canada. **Enfin, il serait également intéressant d'étudier la possibilité de créer un de ces grands organismes chapeautant de plus petits au Québec, ou du moins la possibilité d'utiliser un organisme déjà existant comme organisme chapeautant.**

BIBLIOGRAPHIE

- Agence des Douanes et de Revenu du Canada. 2003. Organismes de bienfaisance. <http://www.cra-adrc.gc.ca/tax/charities/menu-f.html> Consulté le 24 novembre, 2003.
- Alterman, Rachele. 1997. The Challenge of Farmland Preservation: Lessons from a Six Nation Comparison. *Journal of the American Planning Association*. 63(2): 220-244.
- American Farmland Trust. 2003. <http://www.farmland.org/> Consulté le 15 septembre, 2003.
- American Farmland Trust. 1997. Saving American Farmland: What Works. Northampton, Mass.: American Farmland Trust.
- American Planning Association. 1994. Designing and Applying Conservation Easements. *Journal of the American Planning Association*. 60(3): 380-389.
- Andrews, William J. 1996. Leaving a Living Legacy: Using Conservation Covenants in BC. Vancouver: West Coast Environmental Law Research Foundation.
- Appalachian Corridor Appalachienn. 2003. Ruitter Valley Land Trust. www.apcor.ca/ Consulté le 24 novembre, 2003.
- Attridge, Ian. 1997. Estimation et Imposition des Services Fonciers de Conservation au Canada. Ottawa : Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada).
- Bradshaw, Ted et Muller, Brian. 1998. Impacts of Rapid Urban Growth on Farmland Conversion: Application of New Regional Land Use Policy Models and Geographical Information Systems. *Rural Sociology*. 63(1): 1-25.
- Bryson, John M. 1988. Strategic Planning for Public and Non Profit Organizations. San Francisco: Jossey-Bass Inc.
- Canadian Legal Information Institute. 2003. http://www.canlii.org/index_en.html. Consulté le 20 septembre, 2003.
- C.c.Q. 1991, Servitudes, c. 64, s. 1177 - s. 1191. Loi sur la conservation du patrimoine naturel
- CPTAQ. 1999. Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec. Gouvernement du Québec. Report: "The act to preserve agricultural land and agricultural activities, a summary".

- www.cptaq.gouv.qc.ca/EN/doc/pdf/guides/Summary/pdf. Consulté le 20 septembre, 2003.
- CQDE. 2003. Conseil québécois du droit de l'environnement. <http://www.cqde.org/>. Consulté le 20 septembre, 2003.
- Conservation Council of New Brunswick. 2003. Tula Farm. <http://www.web.net/~ccnb/> Consulté le 24 novembre, 2003.
- De Alessi, Micheal. 2000. Can Land Trusts be Trusted? *The American Enterprise*. 11(5): 48-50.
- Dean, Kathryn. 2003. Strategies and Concepts for Establishing a Successful Land Trust. *Organic Goes Mainstream: Proceedings of the 22nd Annual Organic Agriculture Conference*. Guelph, Ontario. Pp.44-48.
- Diaz, Daniel et Green, Gary Paul. 2001. Growth Management and Agriculture: an Examination of Local Efforts to Manage Growth and Preserve Farmland in Wisconsin Cities, Villages and Towns. *Rural Sociology*. 66(3): 317-341.
- Earthcare Connections. 2003. Genesis Land Conservancy. <http://www.earthcare.sk.ca/Genesis/> Consulté le 24 novembre, 2003.
- Elfring, Chris. 1989. Preserving Land Through Local Land Trusts. *Bioscience*. 39(2): 71-75.
- Environment Canada. 2003. National Ecosensitive Criteria. http://www.cws-scf.ec.gc.ca/ecogifts/eco_e.cfm Consulté le 11 décembre 2003.
- Environnement Québec. 2002, Biodiversity: Protected Areas. www.menv.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees/index-en.htm#prive Consulté le 20 septembre, 2003.
- Equiterre .2003. <http://www.equiterre.qc.ca/> Consulté le 5 octobre, 2003.
- Fairfax, Sally K. et Guenzler, Darla. 2001. Conservation Trusts. Lawrence, Kansas: University Press of Kansas.
- Ferme Cadet Roussel. 2003. www.fermecadetrroussel.org. Consulté le 20 septembre, 2003.
- Fiducie Foncière Mont Pinnacle. 2003. www.montpinacle.ca Consulté le 20 septembre, 2003.

- Findlay, Barbara. 1994. Here Today, Here Tomorrow : a Catalogue of Legal Tools for the Voluntary Protection of Private Land in British Columbia. Vancouver : West Coast Environmental Law Research Foundation.
- Girard, Jean-François. 2002. Guide des bonnes pratiques en intendance privée : Aspects juridiques et organisationnels, deuxième Édition. Montréal : CQDE.
- Gustanski, Julie Ann et Squires, Roderick H. 2000. Protecting the Land: Conservation Easements Past, Present, and Future. Washington D.C.: Island Press.
- Hilts, S. et Reid, R. 1993. Creative Conservation: a Handbook for Ontario Land Trusts. Don Mills, Ontario: Federation of Ontario Naturalists.
- IFOAM. 2003. International Federation of Organic Agricultural Movements. Report: I-Go, IFOAM-Growing Organic. <http://www.ifoam.org/> Consulté le 20 septembre, 2003.
- Institute for Community Economics. 1982. The Community Land Trust Handbook. Emmaus, Pa. : Rodale Press.
- Kelsey, T.W. 1998. Purchase of Conservation Easements for Farmland Preservation: Pennsylvania's Experience. *Proceedings of a National Conference on the Performance of State Programs for Farmland Retention*. Columbus: Ohio State University. Pp.151-165.
- Klump, Cathy. 2002. Homes and Hands : Community Land Trusts in Action. *Journal of the American Planning Association*. 68(1): 117-119.
- Land Trust Alliance. 2003. www.lta.org Consulté le 20 septembre, 2003.
- Land Trust Alliance of B.C. 2003. <http://www.landtrustalliance.bc.ca/public/index.htm> Consulté le 24 novembre, 2003.
- Le Regroupement des Organismes Propriétaires de Milieux Naturels Protégés du Québec (R.M.N). 2003. <http://rmnat.org/> Consulté le 17 octobre, 2003.
- Les verts boisés du fjord. 2001. www.vertsboisesdufjord.com Consulté le 20 septembre, 2003.
- Longtin, Benoit. 1996. Options de conservation : guide du propriétaire. Montréal : Centre québécois du droit de l'environnement.
- Loukidelis, David. 1992. Using Conservation Covenants to Preserve Private Land in B.C. Vancouver: West Coast Environmental Law Research Foundation.
- L.R.Q., 1996. Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, c. P-41.1.

- L.R.C. 1985. Loi de l'impôt sur le revenu, c. 1.
- L.R.Q., 2002. Loi sur les compagnies du Québec, c. C-38.
- Marin Agricultural Land Trust. 2003. <http://www.malt.org/> Consulté le 17 octobre, 2003.
- Martel, Paul. 1999. La corporation sans but lucratif au Québec, Fiscalité. Montreal : Les éditions Wilson & Lafleur Martel Ltée.
- Matthei, Chuck. 1997. Gaining Ground: How CSA's Can Acquire, Hold and Pass Land. *Farms of Tomorrow Revisited*. Kimberton, PA: Biodynamic Farming and Gardening Association. Pp.232-244.
- Maynard, LJ; Kelsey, TW; Lembeck, SM; Becker, JC. 1998. Early Experience With Pennsylvania's Agricultural Conservation Easement Program. *Journal of Soil and Water Conservation*. 53(2): 106-112.
- Moreau, Rémi. 1995. La protection du milieu naturel par les fiducies foncière. Montreal : Wilson et Lafleur.
- Nature Conservancy of Canada. 2000. Report: "Stewardship manual". <http://www.natureconservancy.ca/pdf/stewardmanual.pdf> Consulté le 20 septembre, 2003.
- Ontario Land Trust Alliance. 2003. <http://www.ontariolandtrustalliance.org/> Consulté le 24 novembre, 2003.
- Ontario Farmland Conservation Forum. 2002. <http://www.uoguelph.ca/~claws/OFCF.htm> Consulté le 6 octobre, 2003.
- Protec-Terre. 2003. <http://www.fermecadetrroussel.org/protecterre.html> Consulté le 5 octobre, 2003.
- Provincial Agricultural Land Commission. 2003. Government of British Columbia http://www.alc.gov.bc.ca/alr/alr_main.htm Consulté le 8 decembre, 2003.
- Reid, Evelyne et Yates, Maurice. 1991. Bill 90- An Act to Protect Agricultural Land: An Assessment of its Success in LaPrairie County, Quebec. *Urban Geography*. 12(4): 295-309.
- R.S.Q. 2003. Loi sur la conservation du patrimoine naturel, C-61.01.
- Southern Alberta Land Trust Society. 2003. Conserving Rangelands. <http://www.salts-landtrust.org/> Consulté le 24 novembre, 2003.

- Sierra Nevada Alliance. 2003. The Sierra Nevada Land Trust Handbook.
<http://www.sierranevadaalliance.org/publications/lthandbook/> Consulté le 5 octobre, 2003.
- S.R.C. 1970. Loi sur les corporations canadiennes, S.R.C. 1970, c. C-32.
- Sunnivue Farm. 2003. Sunnivue Farm in association with R.O.S.E. (Redeeming Our Soil Economically) <http://www.sunnivue-farm.on.ca/> Consulté le 20 septembre, 2003.
- TerraVie fonds foncier communautaire. 2003. <http://www.terravie.org/> Consulté le 12 decembre, 2003.
- The E. F. Schumacher Society. 2003. Community Land Trusts.
http://www.schumachersociety.org/frameset_land.html Consulté le 20 septembre, 2003.
- The Land Conservancy. 2003. Agriculture and Conservancy.
<http://www.conservancy.bc.ca/> Consulté le 24 novembre, 2003.
- TIES. 2003. Turtle Island Earth Stewards www.ties.bc.ca Consulté le 20 septembre, 2003.
- WebPEI.com. L.M. Montgomery Land Trust.
<http://www.webpei.com/lmmontgomerylandtrust/> Consulté le 24 novembre, 2003.
- Wright, John, B. 1993. Cultural Geography and Land Trusts in Colorado and Utah.
Geographical Review, 83(3): 269-279.
- Yin, R.K. 1984. Case Study Research. Beverly Hills, CA : Sage Publications Inc.

INDEX

BIOGRAPHIES DES CHERCHEURS

Céline Clouâtre :

Céline Clouâtre est une étudiante de l'école d'environnement de l'université McGill. Elle termine présentement une majeure en environnement et développement ainsi qu'une mineure en agriculture écologique. Elle a aussi fait des études en sciences de l'environnement à l'UQAM. Céline a participé à des projets d'éducation relative à l'environnement en Afrique de l'ouest. Elle a travaillé sur des fermes biologique, au Québec et en France, comme apprentie maraîchère. Elle est très intéressée par les interrelations entre la culture d'un pays(peuple), l'agriculture et l'environnement ainsi que la durabilité de ceux-ci.

Amélie Desîlets :

Amélie Desîlets a étudié en Géographie (Laval) et en Design Environnemental (UQAM) pour quelques temps et termine maintenant un B.Sc. en sciences environnementales à McGill. Ses intérêts incluent l'éducation environnementale et les aspects sociaux-culturels reliés aux changements environnementaux (spécialement ceux concernant la nourriture et la nutrition). Amélie a également un intérêt général pour l'astrobiologie, les livres critiques de société, les problèmes internationaux ainsi que ceux concernant les Premières Nations. Elle aime aider le comité environnemental (CERES) et la branche de la coop alimentaire du campus MacDonald.

Ann Lévesque :

Étudiante en environnement et en développement durable et agricole à l'université de McGill, Ann Lévesque est une passionné de l'agriculture écologique. Ayant passé la majorité de sa vie au Saguenay, elle a toujours été contact avec la nature et les communautés rurales et agricoles. Ann croît que l'implantation de fiducie foncière agricole est le seul moyen de protéger le patrimoine écologique agricole à perpétuité. Elle est engagé avec l'organisme Protec-Terre afin de mettre sur pied la première fiducie foncière agricole au Québec.

Annie Mackenzie :

Annie Mackenzie est étudiante à l'École de l'Environnement de McGill et finit présentement une majeure en Biodiversité et Conservation. Elle a une passion pour les plantes et est intéressée à la préservation d'espèces de plantes en danger ainsi que des espaces naturels en général. Elle est également très intéressée à l'agriculture écologique et à la conservation des terres agricoles. Annie a grandi dans un petit village rurale du Québec et entretient donc un lien étroit avec l'éducation environnementale et avec les relations entre l'Homme et l'environnement naturel.

Mignon Patrick :

Mignon Patrick est dans sa dernière année d'études à l'Université de McGill. Elle fait son baccalauréat en science environnementale avec un intérêt particulier pour les

déterminants écologique de la santé et fait sa mineure en nutrition. À l'avenir, Mignon espère travailler dans le domaine de la santé préventive. Son intérêt pour les fiducies foncières provient de ses expériences en agriculture biologique.

Renée Primeau :

Renée Primeau vient de London, Ontario. Elle étudie en agriculture et environnement à l'Université de McGill. Elle a aussi complété un bac en théâtre à l'Université Concordia. Renée vient de terminer un stage en agriculture biologique. Elle est fortement attirée vers ce type d'agriculture et veut poursuivre son chemin dans ce domaine.

Janie Rioux :

Janie Rioux est une étudiante en sciences de l'environnement à l'université McGill. Elle fait aussi une mineure en développement international. Elle s'intéresse particulièrement à la compréhension des enjeux environnementaux pour lesquels les sciences naturelles et sociales s'entremêlent. De plus, elle porte un intérêt spécial aux réalités et défis rencontrés par les peuples et mouvements sociaux actuels. Ses intérêts et motivations s'épanouissent à travers sa passion pour le voyage.

ANNEXES

Annexe I

Scripte du recrutement téléphonique (en français) :

(Ceci est le protocole téléphonique pour recruter les participants à nos entrevues).

1. Bonjour, je me nomme _____. Je suis étudiante à l'École d'Environnement de l'Université McGill. Je fais partie d'une équipe qui mène présentement une étude sur l'état actuel des fiducies foncières agricoles et leur futur potentiel au Québec. Nous cherchons à connaître les forces, faiblesses, opportunités et obstacles qui surviennent lors de la formation et de la gestion de ces fiducies foncières. Les résultats serviront comme guide pour Équiterre dans l'implantation potentielle d'un programme pour les fiducies foncières agricoles. Un guide sur comment implanter une fiducie foncière agricole sera aussi créé par l'équipe de recherche.
2. Serait-ce possible de vous rencontrer pour une entrevue? Nous aimerions savoir ce que vous connaissez sur le sujet (et c'est le cas nous aimerions vous interroger sur des aspects particuliers de votre fiducie foncière agricole)? Nous offrons la confidentialité pour tous les sujets que vous jugez nécessaires.
3. Quand?
4. Merci de votre collaboration. J'amènerai avec moi plus d'information sur notre projet et un formulaire de consentement que nous devons signer. Au plaisir de vous rencontrer.

Annexe II

Entrevue : Organisme sans but lucratif

On va commencer par regarder la feuille d'information, signer un accord et répondre à toutes autres questions et préoccupations que vous pouvez avoir.

STRUCTURE INTERNE

Organisation :

Q1- Depuis combien d'années l'organisation est-elle mise sur pieds?

Q2- Quelles sont les ressources humaines gérant l'ONG?

- Est-ce les mêmes depuis le début ou est-ce que les responsables ont changes?
- Quels sont leur mandat?
- Sont-ils payer?
- Quel est le processus de prise de décision?
- Qui a le droit de vote?

Q3- Avez-vous un local et autres matériels bureautiques?

Q4- Quels objectifs passé avez-vous concrétisé?

- Quelle est la motivation actuelle du groupe sur une échelle de 0 a 10 (10 étant le plus élevé)? Et au départ?

Q5- Quel est votre agenda pour l'année 2003-2004?

Philosophie :

Q6- Quelle est la philosophie de l'organisation? (environnement vs sociale)

Motivation :

Q7- Quel est le motif principal pour créer une fiducie foncière? (manque de relève, conserver le statut de la terre, faire de l'éducation environnementale, etc)

Membre :

Q8- Comment définissez-vous les rôles et l'importance de vos membres, bénévoles et partenaires?

- Combien sont-ils dans chaque groupe?

Stratégies futures :

Q9- Quelles sont les stratégies futures?

- pour amasser des fonds, se faire connaître auprès du public, et assurer la relève (buts et moyens d'y parvenir)

STRUCTURE EXTERNE :

Financement :

Q10- Quelles sont vos sources de financement?

- Se renouvellent-elles chaque année?
- Sont-elles suffisantes?

Q11- Quelle est votre ouverture à différents types de donateurs?

Lois :

Q12- Quel est le zonage définissant le territoire de la ferme?

Q13- Selon vos connaissances, quels procédés juridiques favorisent la création d'une fiducie foncière agricole?

- Lesquels la ralentissent?

Q14- Quels sont ceux qui facilitent le financement?

- Lesquels la ralentissent?

Publique et media :

Q15- Quelle est l'importance des partenaires de l'Agriculture soutenue par la communauté pour votre fiducie foncière?

Q16- Faites vous la promotion de la fiducie dans les media et auprès du public?

- Par quels moyens?

Q17- Pensez-vous que la tendance sociale favorise la création d'une fiducie foncière agricole?

Merci beaucoup!

Annexe III

Entrevue : Fermiers

On va commencer par regarder la feuille d'information, signer un accord et répondre à toutes autres questions et préoccupations que vous pouvez avoir.

STRUCTURE INTERNE

Organisation :

Q1- Depuis combien d'années cultivez-vous cette terre?

Q2- Combien de personnes travaille sur la ferme?

- Quel est leur travail respectif?
- Est ce les mêmes depuis le début ou ont-ils changes?
- Sont-ils payes?
- Quel est le moyen de prise de décision?

Q3- Avez-vous un bureau, ordinateur, fax et autres matériels bureautiques?

Q4- Quels est votre production moyenne par année?

- Varie-t-elle beaucoup?
- Quelle est la motivation actuelle des employés sur une échelle de 0 a 10 (10 étant le plus élevé)? Et au départ?

Q5- Quel est votre planification pour l'année 2003-2004?

Philosophie :

Q6- Y a-t-il une philosophie associée à votre ferme? (Nature vs social)

Motivation :

Q7- Quel serait votre motif principal pour créer une fiducie d'utilité sociale agricole? (Manque de relève, conserver le statut de la terre, faire de l'éducation environnementale, etc.)

Stratégies futures :

Q8- Quelle est votre stratégie future face à votre terre? (Vente, relève, don, etc.)

STRUCTURE EXTERNE :

Financement :

Q9- Recevez-vous des sources de financement?

- Quelles sont-elles?
- Se renouvellent-elles chaque année?
- Sont-elles suffisantes?

Q10- Faites vous assez de profits avec vos récoltes pour soutenir la ferme?

Lois :

Q11- Quel est le type de zone définissant le territoire de la ferme?

Q12- Selon vos connaissances, quels procédés juridiques favoriseraient la création d'une fiducie foncière agricole?

- Lesquels la ralentiraient?

Public et media :

Q13- Pensez-vous que la tendance sociale favoriserait la création d'une fiducie foncière agricole?

Merci beaucoup!

Annexe IV

Entrevue : Experts des lois

On va commencer par regarder la feuille d'information, signer un accord et répondre à toutes autres questions et préoccupations que vous pouvez avoir.

Q1- Quelles sont les lois de protection de la terre au Québec?

Q2- Quelles sont les lois reliées à la création d'une fiducie foncière agricole?

Q3- De quelle façon peut-on utiliser une loi pour la protection du terroir pour faciliter l'instauration d'une fiducie foncière agricole?

Q4- Quels sont les différents types de zones territoriales au Québec?

- Quel niveau de gouvernement en a la juridiction?

Q5- Quelles sont les lois fiscales favorisant ou non la création d'une fiducie foncière agricole?

- Quel niveau de gouvernement en a la juridiction?

Q6- Quels sont les privilèges des organisations non-gouvernementales au Québec?

Merci beaucoup!

Questionnaire (par courriel) : CPTAQ

Bonjour, s.v.p. veuillez vous assurer d'avoir pris connaissance des deux documents ci-haut et d'avoir signé le formulaire de consentement avant de répondre aux questions. Si vous avez toutes autres questions concernant notre étude, n'hésitez pas à nous contacter.

Q1- Dans quelle(s) région(s) du Québec le dézonage (agricole) est-il plus présent? Certaines régions sont-elles plus menacées que d'autres ?

Q2- Depuis l'implantation de la Loi sur la protection du territoire agricole, quelle est la superficie des terres qui ont été dézonées ?

Q3- Y-a-t-il des graphiques ou cartes démontrant ces chiffres ? (Exemple : comparaison du présent zonage agricole sur l'île de Montréal avec celui d'il y a 30 ans) Si tel est le cas, où pourrions-nous se les procurer ?

Q4- Est-ce possible pour une ONG (ex : la fiducie foncière Protec-Terre associée à la ferme Cadet Roussel) d'acheter seulement un fond de terre et non les infrastructures qui s'y rattachent ?

Q5- Quelle est la superficie minimum qu'une terre doit avoir pour être protégée par la Loi sur la protection du territoire agricole ?

Q6- Sur quels critères spécifiques se base la Commission pour prendre ses décisions en matière de dézonage agricole ? (Nous avons pris connaissance des critères de base décrits sur le site web mais aimerions en savoir davantage sur la flexibilité de la prise de décision de la Commission)

Q7- Est-ce difficile de convertir une terre non-agricole en terre agricole ?

Q8- a) Comment la Commission entrevoit-elle les étapes à franchir par un jeune [la relève] pour débiter une vocation de fermier ? Donc, quelles sont les étapes pour commencer « petit » dans le domaine agricole ?

b) Si la ferme ne peut être le revenu principal dès le départ, la relève peut-elle tout de même se construire une maison sur la terre de la ferme ?

Merci beaucoup de votre collaboration!

Annexe VI

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT

Nous sommes des étudiants de l'école de l'environnement de l'université McGill. Nous aimerions avoir votre participation dans une étude sur les fiducies foncières agricoles. Cette étude veut établir **l'état actuel des fiducies foncières agricoles et leur futur potentiel au Québec**. Le rapport final sera utilisé de façon académique dans le cadre du cours *Environmental Research* et comme base pour aider Équiterre (notre client) à considérer des stratégies pour faciliter l'implantation de fiducies foncières agricoles au Québec. Équiterre est un organisme non gouvernemental qui veut protéger les terres agricoles gérées de façon écologique. Cette étude est conduite par Céline Clouâtre (450-923-4980, lunatic_celine@hotmail.com), Amélie Désilet, Ann Lévesque, Mignon Patrick, Renée Primeau, Janie Rioux et Annie McKenzie. Nous sommes sous la supervision du Professeur Amelia Clarke du Faculty of Management, Université McGill 514-398-4000 ext. 089673#, amelia.clarke@mail.mcgill.ca .

Vous trouverez ci-dessous la contribution des participants. Veuillez, S.V.P. lire ce document attentivement.

En participant à cette étude vous répondrez à une entrevue d'une durée d'environ 1 heure. Nous aimerions vous laisser le choix de l'endroit où l'entrevue sera conduite. L'on vous demandera de répondre à des questions touchant plusieurs aspects du zonage agricole et autres sujets connexes. Si vous nous en donnez la permission, l'entrevue sera enregistrée. La confidentialité et l'anonymat seront assurés : des citations pourront être utilisées mais ne seront pas attribuées à moins que le participant nous en ait donné la permission. Le rapport final sera disponible à l'école de l'environnement de l'université McGill ainsi que dans les bureaux d'Équiterre.

Votre participation est entièrement volontaire; vous n'êtes aucunement obligé de participer à cette étude. Vous êtes en droit de refuser de répondre à certaines questions. Vous pouvez retirer votre participation en tous temps. Il n'y a aucune compensation pour votre participation.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> J'accepte de participer à cette étude | <input type="checkbox"/> Je refuse de participer à cette étude |
| <input type="checkbox"/> J'accepte que l'on m'identifie dans le rapport final | <input type="checkbox"/> Je refuse que l'on m'identifie |
| <input type="checkbox"/> J'accepte que l'on me cite | <input type="checkbox"/> Je refuse que l'on me cite |
| <input type="checkbox"/> J'accepte que l'entrevue soit enregistrée | <input type="checkbox"/> Je refuse que l'on m'enregistre |
| <input type="checkbox"/> J'accepte que des photos soit prises | <input type="checkbox"/> Je refuse que des photos soit prises |

Participant _____

Date _____

Nous, les chercheurs acceptons de respecter nos engagements face aux participants et la confidentialité désirée.

Chercheurs _____

Date _____

Annexe VII TABLES S.W.O.T.

Table SWOT – TerraVie

Thèmes	Forces	Faiblesses
<p>Structures de l'organisation interne (ONG, organisme de bienfaisance, rôles des membres)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ressources naturelles exploitées sur la terre= pour développement interne seulement (la protection est assez stricte) -la propriété de la maison va au propriétaire -le fond de terre (en fiducie) n'appartient pas à l'individu -pour un développement durable il faut de la stabilité au niveau de la structure -acquisition de la terre : plusieurs possibilités en vue (ne semble pas être un grand facteur de stress) - Mme Fafard a vécu l'expérience (écovillage) 7 ans à Hawaï et en a visité plusieurs autres -Échantillon d'âge parmi les membres et sympathisants est bien réparti (bel échange des générations) -Structure avec comité administratif formé de membres actifs. Des sous-comités de travail sont gérés par des représentants du c.a. avec des membres actifs. Votes par consensus de la majorité : marche bien. -objectifs déjà concrétisés = encourageant : la fiducie, phase 1, échéancier et budget, présentation du projets, dépliants, articles, rencontres d'information - accès téléphone, internet et bureau à la maison - les membres sont actifs et motivés, ca fait bouger les choses « L'énergie de vouloir, c'est ce qui fait bouger les choses, et non seulement le savoir » - L'établissement d'un plan détaillé sur la fiducie foncière communautaire est nécessaire pour le futur de celle-ci - La fiducie : bon pour la durabilité de l'écovillage - L'écovillage servirait d'aide à la pauvreté (correspondant à la lignée agricole des Laurentides) en procurant des logements sociaux à prix abordables -philosophie, mission et objectifs clairs, bien déterminés et réalisables 	<ul style="list-style-type: none"> - Au début (où TerraVie se trouve en ce moment), la structure interne étant encore en développement, il est difficile de coordonner beaucoup de membres dès le départ - Limitation : le projet nécessite beaucoup de coordination alors que le tout dépend du bénévolat des membres qui ont leur propre emploi occupant déjà leur temps - Statut de bienfaisance est un long processus
<p>Financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - TerraVie est ouverte à différents types de donateurs tant et aussi longtemps que ce n'est pas un « front » pour leur faire une belle image et non pour agir pour le bien de la chose - Établir un plan financier (plan d'ensemble) aide (voir nécessaire) au financement -Il y a beaucoup de possibilités de financement, beaucoup de subventions sont là; il faut les demander - Le ministère veut aider mais...(voir faiblesse) 	<ul style="list-style-type: none"> - financement vient seulement de Mme Fafard et de Paul Casavant (conjoint) et des membres - Ministère de l'Environnement aime le projet mais dit qu'il n'a pas beaucoup d'\$

	- Des organismes du support financier et de développement des Laurentides veulent collaborer avec TerraVie	
Lois, zonage et fiscalité	<p>- Au Qc, si une personne a une propriété, le titre est à elle. En fiducie il n'y a pas d'appartenance alors il est possible de créer différents noyaux (habitation, agriculture, centre culturel, ...)</p> <p>- le statut de bienfaisance est perçu comme favorable pour l'obtention d'une terre dans le cas de TerraVie (pour avoir un don de terre)</p> <p>- Si statut de bienfaisance obtenu : reçu et-ou crédit d'impôt pour la corporation et les donateurs</p> <p>- Guide sur les fiducies foncières pour logements abordables du Canada (par SCHL)</p> <p>- Fiducie foncière de la vallée de Ruiter (1^{ère} fiducie foncière au Qc) = grande aide</p>	<p>- Zonage : l'écovillage implique diverses utilisations de la terre alors il faudra bien vérifier le type de zonage approprié (zonage agricole a quelques restrictions sur le nombre de familles pouvant vivre sur la terre mais offre aussi protection et subvention... quoique celles-ci ne sont pas essentielles pour l'écovillage)</p> <p>- Il faut attendre longtemps pour savoir si on peut avoir le statut de bienfaisance ou pas</p> <p>- le code civil est complexe (e.g. le terrain doit avoir un titre individuel, géré par une personne ou par le gouvernement alors que la fiducie est une corporation)</p> <p>- Au niveau agricole, le Qc veut dézoner beaucoup</p> <p>- Il est difficile de trouver de l'aide légale au Qc. Ils ont cherché longtemps. (quoique leur cas est spécifique)</p> <p>- Le gouvernement collabore difficilement quand ce qui est demandé n'est pas dans la loi (faisant allusion à la 1^{ère} fiducie foncière Ruiter Valley Landtrust en 1984)</p> <p>- Il faudrait prendre la recette US et la transférer ici... mais avec notre code civil c'est différent et plus difficile. Il faut réussir à travailler avec celui-ci.</p>
Implication et support de la communauté	<p>- Acquisition de la terre pourra peut-être venir d'un don de terre par MRC, don d'une terre de la Couronne ou par dons écologiques (si possible). Si ce n'est pas possible (dons écologiques), une possibilité serait d'avoir des dons écol. seulement sur le 75% de la terre (destinée à la protection écologique et à l'utilité sociale) et non sur le 25% (en fiducie pour la collectivité viable) (si TerraVie décide d'avoir une telle structure, i.e. 25%-75%).</p> <p>-Membres actifs (environ 20) et sympathisants (environ 80) sont motivés et travaillent bien (surtout membres actifs). Ca bouge beaucoup, c'est actif.</p> <p>-Ca prend une forte collaboration entre les organismes actifs au Qc</p> <p>- Les municipalités et les divers paliers de gouvernement (surtout le Ministère de l'Environnement) ont tendance à être en faveur et à collaborer au projet</p> <p>- La tendance sociale = positive au projet, surtout dans la région des Laurentides qui est une attraction touristique (besoins d'échappement, de revenir aux sources, vivre plus sainement). L'écotourisme est un secteur en développement et va dans le sens du projet TerraVie-Écovillage.</p> <p>- Il y a un important réseau international bien actif d'écovillage</p>	<p>- TerraVie a besoin d'une municipalité qui se décide à s'embarquer à fond avec le projet</p> <p>- Au Qc on en est qu'au début concernant les initiatives de développement d'écovillages</p>

Table SWOT – ROSE lawyer

Thèmes	Forces	Faiblesses
<p>Structures de l'organisation interne (ONG, organisme de bienfaisance, rôles des membres)</p>	<p>- bylaw (décrit le fonctionnement spécifique de l'organisation au jour le jour) de l'ONG peut compléter le Letters Patent</p> <p>-Avantages du conservation easements : avoir la terre morcelée en 2 = peut faire un bienfaisance de la parcelle « foret » (= peut donner des « charitable receipts » aux donateurs)</p>	<p>- le Gouvernement est restrictif sur ce qui peut être écrit sur le Letters Patent (= ce qui énonce les paramètres de l'organisation)</p> <p>-ROSE n'est pas un Trust puisqu'un Trusts ne peut être à non-profit. Dans le Corporation Act, il y a des Business Corporations et des Corporations (dont ROSE)...est-ce une faiblesse?!</p> <p>- ROSE = non-profit organisation donc les membres du conseil ne peuvent être payés. Les fermiers peuvent être payés par eux-mêmes mais non par ROSE</p> <p>- il n'y a pas d'incitatif financier pour quelqu'un qui voudrait donner une terre à ROSE (ROSE doit avoir le statut charitable pour ca)</p>
<p>Financement</p>		<p>- ROSE = non-profit organisation donc les membres du conseil ne peuvent être payés. Les fermiers peuvent être payés par eux-mêmes mais non par ROSE</p> <p>- il n'y a pas d'incitatif financier pour quelqu'un qui voudrait donner une terre à ROSE (ROSE doit avoir le statut charitable pour ca)</p>
<p>Lois, zonage et fiscalité</p>	<p>-le Letters Patent retire la terre du marché en quelque sorte; les paramètres qu'il énonce empêchent la vente de la ferme et protège la terre; les fermiers n'ont donc pas à payer l'augmentation du prix spéculatif.</p> <p>-Les conservation easements auraient pu être utiliser pour protéger la terre mais...voir faiblesses</p> <p>- Avantages du conservation easements : avoir la terre morcelée en 2 = peut faire un bienfaisance de la parcelle « foret » (= peut donner des « charitable receipts » aux donateurs)</p> <p>- Conveyency law of property act peut aider mais ...voir faiblesses</p> <p>- Il y a avantages fiscaux si ROSE avait le statut charitable</p> <p>- ROSE = n-profit organisation alors elle ne paye par de taxe sur le revenu (le revenu est supposé rester entre les mains de l'organisation)</p> <p>- Il y a du zonage agricole en Ontario qui protège les terres agricoles (le Ministère Provinciale Agriculture s'oppose aux « severances » des terres agricoles) mais...voir faiblesses</p>	<p>- le Gouvernement est restrictif sur ce qui peut être écrit sur le Letters Patent (= ce qui énonce les paramètres de l'organisation)</p> <p>-l'expropriation est toujours une menace comme dans n'importe quel cas</p> <p>-les conservation easements ont des limites sur leur utilisation</p> <p>- Problèmes pour créer un « easements » : cela requiert non seulement 2 parcelles mais également 2 propriétaires différents. Ceci implique la création de 2 organisations := plus de dépenses et de paperasse</p> <p>- Conveyency law of property act peut seulement être utilisé pendant 40 ans</p> <p>- Les fermiers associés à ROSE doivent payer de la taxe sur le revenu</p> <p>-Leur application pour avoir le statut charitable leur a été refusée. Il y a seulement certaine catégories qui peuvent s'appliquer au statut de bienfaisance (religieux, santé publique en général, ...). Ils ont essayé de prouver qu'ils contribuaient à la santé publique avec la vente de leur lait biologique mais le gouvernement a refusé. Ils auraient pu pousser un peu plus mais en ont décidé autrement.</p> <p>- il n'y a pas d'incitatif financier pour</p>

		<p>quelqu'un qui voudrait donner une terre à ROSE (ROSE doit avoir le statut charitable pour ca)</p> <p>- Le ministère provinciale de l'agriculture n'a pas du tout fait du bon travail pour ce qui est de la protection des terres agricoles (beaucoup d'exclusion). Problème : les municipalités ont plus d'argent provenant des taxes du secteur de l'industrie que du secteur des terres agricoles (donc elles n'ont pas de grands incitatifs à préserver la terre agricole)</p>
Implication et support de la communauté		<p>- Le ministère provinciale de l'agriculture n'a pas du tout fait du bon travail pour ce qui est de la protection des terres agricoles (beaucoup d'exclusion). Problème : les municipalités ont plus d'argent provenant des taxes du secteur de l'industrie que du secteur des terres agricoles (donc elles n'ont pas de grands incitatifs à préserver la terre agricole)</p>

Table SWOT- CPTAQ

<p>Thèmes</p> <p>Structures de l'organisation interne (ONG, organisme de bienfaisance, rôles des membres)</p>	<p>Forces</p> <p>- le système de géomatique (en implantation) de la CPTAQ pourra bientôt démontrer une « situation actualisée de la zone agricole (ZA) » incluant les inclusions/exclusion accordées depuis la révision des décrets en 87-92...(voir faiblesses)</p> <p>- Tableaux disponibles sur différentes statistiques pertinentes</p> <p>- « On peut présumer que la Commission a un préjugé favorable à la relève, puisque le développement de l'agriculture en dépend à long terme. »</p>	<p>Faiblesses</p> <p>-En ce moment, les cartes disponibles traitent du ZA au moment de l'implantation des décrets sur le ZA et au moment de la révision des décrets (87-92). Pas vraiment de cartes accessibles pour le présent ZA.</p> <p>- La Commission n'a pas le mandat de se soucier de la relève...mais (voir forces)</p>
Financement		

<p>Lois, zonage et fiscalité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - À l'entrée en vigueur (progressive) des décrets concernant les ZA : 6 440 63 ha en ZA au Qc. À la révision des décrets (1987-92) : 6 234 216 ha en ZA (réduction nette de 3,2%). Le rapport annuel : 6 357 264 ha au 2003-03-31 (= plus d'inclusions que d'exclusions depuis la révision = plus grande superficie en ZA) - Toute superficie située en ZA est protégée par la LPTAA - Pas d'autorisation nécessaire si la fiducie (sous contrôle québécois) veut la propriété complète - Alternative pour fils et filles d'agriculteurs = Loi sur les producteurs agricoles qui permet au producteurs de construire des résidences sur leur terre pour enfants et employés (permet donc plus d'une résidence si la balance est respectée par rapport à la capacité de production). Par la suite, la partie de terre (non contiguë à la terre principale mais avec pratique agricole) avec une résidence pourrait être vendue à la relève. 	<ul style="list-style-type: none"> - Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) ne s'applique pas en zone non agricole (ZNA) - Terminologie n'est pas toujours évidente à cerner (comme dans tout le reste de notre étude). Exemple : dézonage est une appellation populaire qui ne veut rien dire en terme juridique; il faut dire exclusion ou inclusion. Distinguer exclusion d'autorisation. - Exclusions les plus importantes = régions de Chaudière-Appalaches, du Bas-Saint-Laurent, du Saguenay-Lac-St-Jean et de l'Estrie. Considérant les inclusions, les régions du Bas-St-Laurent (-1532 ha) et de Chaudière-Appalaches (-1118ha) ont leur zone agricole (ZA) le plus fortement réduite. - Région métropolitaine de Montréal : également pression d'exclusion. Exemple : « la Montérégie a générée le plus de demandes d'exclusion durant la dernière année. » - Requiert une autorisation pour un détachement des infrastructures du fond de terre (autorisation surtout pour la production 'sans sol »)...en cas de demande morcellement seulement? Étude effectuée au cas par cas. - La Commission n'a pas le mandat de se soucier de la relève - La relève : Les interdictions de la LPTAA (surtout celle de morceler une terre) peut nuire indirectement à la relève. La Commission ne favorise généralement pas « la création de petites unités de production » (allant à l'encontre d'une situation idéale pour elle) donc ne favorise pas de commencer petit. La Commission préfère ne pas personnaliser ses décisions pour éviter d'être arbitraire. Pour un jeune (relève), il doit rechercher une petite terre sans besoin de morcellement et avec une résidence déjà présente. Augmentation de la superficie et production de la terre pourra se faire au fur et à mesure que les capacités financières de la relève augmenteront. - la capacité de production de la terre est un critère prépondérant (doit être « suffisante pour soutenir un revenu appréciable pour justifier la présence d'une résidence »).
---	---	---

<p>Implication et support de la communauté</p>	<p>Pour une demande de réinclusion : la demande n'a pas à être conforme au règlement de zonage de la municipalité (contrairement à la demande d'inclusion). Un producteur doit faire la demande.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les demandes d'exclusion (probablement en faveur de l'élargissement des périmètres d'urbanisation (PU) des municipalités citées ci-haut ne doivent pas favoriser la protection des terres agricoles - Si la fiducie foncière agricole est majoritairement contrôlée par intérêts extérieurs au QC : doit avoir une autorisation - Doit avoir l'appui de la municipalité pour demande d'inclusion (absolument) et de la MRC qui doit agir selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Difficile si la terre est en zone péri-urbaine (PU) : « les municipalités conservent jalousement l'intégrité de leur PU pour maintenir leur capacité de développement urbain », - Pour une demande d'inclusion : la demande doit venir de la municipalité - Pour une demande de réinclusion (voir forces) : le règlement de zonage pour la mise en œuvre de la réinclusion doit se faire dans les 2 ans suivant l'accord de la CPTAQ.
---	--	---

Inclusion : mettre une ZNA (qui dès le 1^{er} décret n'était pas en Za) en ZA

Réinclusion : mettre une ZNA (qui au 1^{er} décret était en ZA mais qui a été mis en ZNA lors des décrets de révisions en 87-92)

Exclusion : dézonage (terme populaire)

Autorisation : demande d'aliénation à la loi pour contourner une interdiction tout en restant en ZA

Annexe VIII
ÉTHIQUE APPROUVÉE



Research Ethics Board Office
McGill University
845 Sherbrooke Street West
James Administration Bldg., rm 429
Montreal, QC H3A 2T5

Tel: (514) 398-6831
Fax: (514) 398-4853
Ethics website: www.mcgill.ca/rgo/ethics/human

Research Ethics Board I
Certificate of Ethical Acceptability of Research Involving Humans

Project Title: Establishing the Current State of Agricultural Land trusts and Their Possible Future for Quebec

Applicant's Name: Celine Clouatre, Amélie Désilets, Ann Levesque, Annie Mackenzie, Mignon Patrick, Renée Promeau, Janie Rioux

Department: McGill School of the Environment, Course #ENVR 401

Status: Undergraduate students

Supervisor's Name (if applicable): Dr. A. Clarke (Course Lecturer)

This project was reviewed on October 17, 2003 by

Expedited Review
Full Review

Lynda McGill, Research Ethics Officer
Signature/Date

for John Galaty, Ph.D.
Chair, REB I

Approval Period: October 24, 2003 to October 23, 2004

REB File #: 45-1003

cc: McGill School of the Environment
Dr. A. Clarke ✓