



Fédération
de la **relève agricole**
du Québec

Mémoire présenté par la

FÉDÉRATION DE LA RELÈVE AGRICOLE DU QUÉBEC

À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Consultation sur le Projet de loi no 86,
**Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole
et sa vitalité**

CAT-002M

C.P. PL 86

Loi visant la pérennité
du territoire agricole et sa vitalité



JANVIER 2025



REMERCIEMENTS

La Fédération de la relève agricole du Québec (FRAQ) remercie l'ensemble de ses membres pour leur appui constant, ainsi que les membres du Conseil d'Administration et de la Commission Politique qui ont contribué à la rédaction de ce mémoire. La FRAQ tient aussi à saluer le soutien et les réflexions qu'ont amenés tous ses partenaires dans le cadre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles.

MAISON DE L'UPA

**555, BOULEVARD ROLAND-THERRIEN, BUREAU 105
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 3Y9**

TÉL. : 450 679-0530

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS	4
INTRODUCTION	5
DES CHANGEMENTS NÉCESSAIRES	5
RECOMMANDATIONS D'AJOUTS	8
RECOMMANDATIONS DE MODIFICATIONS	12
CONCLUSION	15
RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS	16





À PROPOS

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

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

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

La FRAQ est affiliée à l'Union des producteurs agricoles (UPA) et compte plus de 2 100 membres de 16 à 39 ans qui gravitent dans le milieu de l'agriculture et dont l'adhésion est volontaire.

La FRAQ est également soutenue financièrement par l'UPA. Ce soutien lui permet notamment d'offrir le service de coordination des syndicats régionaux de la relève agricole dans 13 régions et d'assurer le maintien des activités syndicales au niveau national. Ce financement, complémentaire au montant de l'adhésion annuelle, permet de maintenir à l'emploi quatre employés à temps plein.

INTRODUCTION

La FRAQ accueille favorablement l'esprit dans lequel le Projet de loi 86 - Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité s'inscrit. Plusieurs éléments qui seront présentés ultérieurement répondent directement à des revendications centrales de la FRAQ et des demandes historiques de la relève agricole. Dans sa forme actuelle, il est évident que le PL86 cherche à actualiser la LPTAA afin de protéger cette ressource inestimable que sont les terres cultivables.

Cependant, la relève invite le gouvernement à se pencher sur certains ajouts et quelques modifications qui permettraient une plus grande protection du territoire agricole face à la spéculation et l'accaparement des terres. Ces propositions ont pour but de soutenir tous les membres de la relève dans leurs projets d'établissement ou de transfert et la FRAQ est confiante qu'elles sont en alignement avec les objectifs poursuivis par le PL86.

Vous trouverez donc dans ce mémoire les aspects positifs des changements proposés PL86, modifications que la relève considère comme nécessaires, ainsi que quelques propositions d'ajouts et de modifications qui visent une plus grande la protection du territoire et des activités agricoles.

DES CHANGEMENTS NÉCESSAIRES

Tout d'abord, la relève accueille très positivement la mise en place d'un registre visant à faire le suivi des transactions « portant sur les lots situés en zone agricole » tel que présenté dans l'article 60 et abordé dans les articles 12 et 21 du PL86. Ce suivi nécessaire permettra d'avoir un meilleur portrait des conditions dans lesquelles les relèves du Québec doivent naviguer pour acquérir une terre.

La spéculation sur le territoire agricole et l'inaccessibilité qui en découle est un des enjeux centraux vécu par la relève agricole lors du démarrage et du transfert d'entreprise. La création d'un registre de transactions vient donc offrir un outil qui permettra de mettre en lumière certaines pratiques spéculatives qui sont néfastes pour la relève agricole. Pratiques qui nuisent à accès à la propriété, voir même à la location dans de bonnes conditions, en zone agricole par la nouvelle génération d'agriculteurs et agricultrices.

Une enquête du Centre d'innovation sociale en agriculture (CISA) visant à identifier les besoins de la relève en habitation au Québec a d'ailleurs mise en évidence cette réalité en décembre 2024. Des relèves établies, plus de 40% sont actuellement en location avec ou sans option d'achat et pour les relèves aspirantes, c'est le même constat dans le mode de propriété envisagé pour accéder à la terre. Le scénario idéal pour plusieurs est de s'établir directement sur son lieu de production, d'en être propriétaire et d'y résider, mais l'augmentation du prix des terres vient fragiliser l'accès et force une remise en question de la vision des entreprises de la relève. Face à ce constat, la relève salue la création d'un registre des transactions foncières en zone agricole qui viendra fournir les données nécessaires pour documenter cette problématique et éventuellement créer des outils plus agressifs pour la contrer.

Bien que recourir à la location ne soit pas un problème en soit, c'est même souvent une alternative viable pour contrer les effets du prix galopant des terres, elle cause parfois des problématiques aux relèves qui tentent de démarrer un projet agricole. Elle limite entre autres le financement, mais également la volonté du producteur ou de la productrice à construire des bâtiments permanents puisqu'après tout l'accès à cette terre demeure temporaire. La location agricole étant peu règlementée et le respect des baux étant malheureusement trop souvent problématique, la viabilité de cette solution à l'augmentation du prix d'achat de terre pour assurer une meilleure rentabilité n'est pas toujours garantie. C'est sans parler des baux à court terme qui limitent grandement le développement des projets agricoles, mais favorisent l'augmentation du prix des terres. C'est donc à l'accès à l'achat de terre qu'il faut s'adresser.

De plus, sans nous épancher davantage sur le sujet, rappelons que la situation actuelle constitue un déséquilibre intergénérationnel majeur, où l'accès à une profession est limitée par une perte de contrôle du prix d'achat de terres, et qu'il est nécessaire de l'adresser.

En imposant un moratoire sur l'achat des terres par les fonds d'investissement et les acquéreurs n'étant pas enregistrés comme exploitation agricole dans les MRC des groupes A à D, le PL86 exprime une volonté s'alignant avec la relève. En effet, les fonds d'investissements représentent une des pierres angulaires du problème de la spéculation.

Bien que le moratoire soit temporaire et que le registre ne limite pas en soit les achats de terres, la disposition permettant d'établir par règlements des limitations de superficies totales est une progression encourageante vers les objectifs que la relève défend depuis plusieurs années. Il faut toutefois s'assurer d'éviter une période transitoire entre l'adoption du PL86 et la définition des fonds d'investissements par règlement durant laquelle certains groupes ou organisations pourraient en profiter pour acquérir des terres en toute légalité.

La possibilité pour les municipalités de surtaxer les terres en friche au triple de leur taux maximum comme le décrivent les articles 14 et 16 du PL86 est un élément qui s'aligne encore une fois avec les revendications de la relève, mais aussi avec celles plusieurs groupes qui ont participé aux consultations sur le territoire. En effet, cette disposition était demandée par les acteurs du monde agricole, municipal, etc. Il s'agit d'une avancée notable dans la remise en culture des terres en friche.

Depuis les années 2000, on enregistre une grande augmentation des terres en friche, abandonnées et sans intention d'être cultivées. Il est donc essentiel de donner des outils aux municipalités qui cherchent à mettre en place des moyens pour forcer la remise en culture des terres en friche. La FRAQ constate d'ailleurs un intérêt grandissant par plusieurs municipalités pour la protection et la valorisation du territoire agricole en passant par la relève et son implantation sur des terres aujourd'hui non-cultivées.

En offrant cette surtaxe, le PL86 vient donc ajouter une aide significative dans la remise en culture de terres abandonnées qui n'attendent parfois qu'une relève. Il faut toutefois noter, que cette disposition permettra de surtaxer les terres en friche, mais n'aura pas nécessairement d'impact sur la propriété. La location des terres étant une option pour la relève, elle représente plusieurs défis présentés auparavant qui nuisent parfois à la pérennité de leurs entreprises. Cette disposition ne s'appliquerait pas pour des terres louées, mais cultivées.

La facilitation de « la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur, de son enfant, de son employé, de son actionnaire ou de son sociétaire » par l'ajout à l'article 62 de la LPTAA de critères d'analyse est aussi une avancée notable pour la relève qui, comme mentionné auparavant, cherche encore à vivre sur son lieu de production.

En facilitant ces constructions, les articles 38 et 49 du PL86 viennent aider la relève dans leurs projets de transfert ou de démarrage nécessitant la construction d'une habitation. Il est important ici de souligner que la construction de résidences sous ces dispositions ne doit pas entraîner ou favoriser un lotissement. Il faut s'assurer que ces résidences seront liées à la terre sur laquelle elles sont construites par un mécanisme clair.

Permettre la construction d'une résidence représente évidemment un gain réel pour les relèves qui peinent souvent à trouver une solution à la problématique de l'accessibilité logement en région et ce, à proximité de leur lieu de production. Rappelons que tel que le démontre l'enquête du CISA sur le sujet cité ci-haut, 90% des jeunes producteurs aspirent à résider sur leur lieu de production.

La relève salue aussi la volonté du gouvernement de renforcer les pouvoirs de la Commission de Protection du Territoire Agricole (CPTAQ) par le PL86 grâce à plusieurs articles lui permettant de mieux déceler les infractions et de les sanctionner directement sans passer par des processus lents et coûteux. Il est important de souligner que le travail de la CPTAQ est essentiel dans la protection du territoire et des activités agricoles et que les moyens dont elle dispose doivent être à la hauteur de ses ambitions, ce que le PL86 aide à atteindre.

En effet, que ce soit par la conclusion d'ententes permettant le partage de ressources entre les municipalités et la CPTAQ pour documenter des infractions (art. 22 et 23), par la prise en compte des infractions passées dans l'évaluation d'un demandeur (art. 25) ou encore par la création d'un régime de sanctions administratives pécuniaires (SAP) (art. 72), le PL86 offre des outils supplémentaires à la CPTAQ. Les SAP sont un exemple d'efficacité qui lui permettra d'éviter d'entamer des recours judiciaires pour des infractions clairement identifiables facilitant ainsi son travail et celui de ses inspecteurs.

Les articles 52 et 55 du PL86 qui visent à faire face à la perte de territoire agricole qui est enregistrée depuis plusieurs années par la facilitation de l'inclusion de lots en zone agricole représentent aussi un pas vers la bonne direction. En permettant les analyses d'exclusion conjointement avec les demande d'inclusion et en simplifiant l'inclusion par le gouvernement, le PL86 permettra de favoriser l'inclusion de zones en territoire agricole.

En plus de ces enjeux centraux qui se retrouvent pour plusieurs dans des revendications historiques de la relève, plusieurs autres éléments de la loi doivent aussi être soulignés pour leur apport positif à la protection du territoire agricole.

Plusieurs articles (36, 37, 38, 52) du PL86 identifient la nécessité pour les MRC et les municipalités d'avoir des schémas d'aménagement et des plans de développement en concordance avec leurs projets d'exclusion tout en devant s'assurer que leurs particularités justifient réellement les projets pour lesquels elles font la demande. Ces éléments du PL86 renforcent le poids des outils de planification régionale.

La mise en place d'un délai du début de mise en œuvre de cinq ans pour les décisions de la CPTAQ qui autorisaient des utilisations autres qu'agricoles, tel qu'énoncé dans l'article 50 du PL86, encourage aussi la relève à penser que les objectifs du PL86 sont d'assurer une utilisation raisonnée du territoire lors des décisions de la CPTAQ.

RECOMMANDATIONS D'AJOUTS

Définition de l'Agrotourisme

La relève comprend très bien l'importance de la reconnaissance de l'agrotourisme comme source de revenus potentiels. Plusieurs de ses membres ont d'ailleurs des projets agricoles incluant différentes formes d'agrotourisme et réussissent à se démarquer grâce à ces initiatives. Cependant, trop souvent l'agrotourisme est "vendu" comme LA solution aux problématiques liées à la précarité des entreprises agricoles, alors que le cœur de l'agriculture devrait demeurer la production agricole avant l'activité agrotouristique.

Une définition claire et représentative reste cependant essentielle afin d'orienter les projets qui suivront l'adoption du PL86 vers une viabilité de la production agricole. L'article 20 du PL86 définit l'agrotourisme comme « une activité touristique complémentaire à l'agriculture qui est exercée sur une exploitation agricole et qui met en relation des producteurs agricoles avec des touristes ou des excursionnistes afin de leur permettre de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte ».

Il est essentiel pour la relève de reconnaître que la production agricole est la principale activité d'une entreprise agricole, c'est pourquoi la définition du PL86 devrait inclure clairement l'idée que le revenu principal d'une entreprise agricole doit être tiré de la production et non de l'agrotourisme.

L'agrotourisme est une pratique qui permet la mise en valeur de l'agriculture et des personnes qui en vivent, mais elle ne doit pas effacer le principal objectif d'une entreprise agricole. Il faut que la relève soit en mesure de vivre du revenu tiré de leur entreprise. L'agrotourisme ne devrait pas être une béquille à la pérennité des projets de la relève, elle devrait être un choix d'affaires qui met en évidence la volonté des producteurs et productrices de développer des activités agrotouristiques. C'est dans cette optique que cette proposition s'inscrit.

La FRAQ demande l'ajout après « l'agriculture » dans la définition insérée par le PL86 après le paragraphe 3° de l'article 1 de la LPTAA de « dont le revenu est inférieur aux revenus tirés de la production agricole ».

Acquisition maximale par des personnes non-résidentes

Bien que la FRAQ reconnaisse que l'objectif de la création d'un registre de transactions vise à se doter d'un portrait plus éclairé sur la spéculation qui touche les terres agricoles au Québec, il est essentiel que la LPTAA soit renforcée le plus rapidement possible. Il est nécessaire de mettre en place des balises plus strictes pour les non-producteurs pour faciliter l'implantation de la relève.

En réduisant l'accès à la propriété des terres agricoles pour les personnes non-résidentes, la relève croit que leur disponibilité serait améliorée et permettra de décourager les spéculateurs étrangers. Il est actuellement possible pour une personne non-résidente d'acheter des lots de 4ha et moins sans avoir à demander d'autorisation. Bien que par le passé, une terre de 4ha et moins pouvait être considérée comme peu rentable et peu intéressante pour une entreprises agricole, on voit aujourd'hui apparaître des projets qui ne nécessitent pas des grandes superficies et qui permettent pourtant à de nombreuses relèves de dégager un revenu intéressant. Cependant, on recense un grand nombre de ces petits lots qui ne sont pas en culture actuellement, voir qui ne sont pas détenus par des producteurs agricoles. En effet, en Capitale-Nationale, seulement 4% des lots agricole de 4ha et moins sont détenus par des producteurs et productrices agricoles.

Devant ce constat, la mesure devait être plus restrictive.

En réduisant ce maximum à 1ha et grâce à la mise en place des autres mesures du PL86, l'intérêt pour les terres agricoles du Québec s'orienterait d'avantage vers un objectif de remise en culture et de production agricole, en plus de laisser accessible ces terres à un résident. Bien qu'il n'y ait pas d'augmentation notable dans les dernières années, il est important de renforcer la loi lorsque c'est possible.

La FRAQ demande que soit abaissé la superficie maximale de terres agricoles qu'il est possible pour un non-résident d'acquérir de 4ha à 1ha. Dans le cas où le PL86 n'inclurait pas cet élément, elle demande que le gouvernement du Québec le confirme par règlement dans l'année suivant l'adoption du PL86.

Valeur constructible

Tout comme les enjeux de superficies maximales pour les personnes ne résidant pas au Québec, la question de la valeur constructible des résidences sur les lots agricoles est un élément central des revendications de la relève.

En effet, la construction de résidences démesurées qui peuvent parfois être considérées comme des « maisons manoirs » entraîne des risques au niveau de la transférabilité des entreprises ou du rachat par des relèves. Il est essentiel de se pencher sur la question et d'identifier les valeurs qui assurent une vitalité des régions tout en garantissant la pérennité de son dynamisme agricole.

Lors de la construction d'une résidence sur un lot agricole, il est important d'avoir une vision à long terme du développement agricole de la région et du potentiel de transférabilité. Avec des nouvelles constructions à des prix très élevés, l'augmentation de la valeur des lots, et donc de la zone agricole, est inévitable. Cet élément de la spéculation dépasse les processus de ventes et reventes, un producteur ou une productrice peut vouloir construire une maison d'une valeur très élevée sans se rendre compte de l'impact qu'elle aura sur la relève.

Comme mentionné auparavant, l'accès à la propriété est un obstacle majeur. Lorsqu'il est question d'accès à une terre ayant déjà une résidence, on augmente significativement le prix qu'une relève devra déboursier pour y avoir accès. Bien que la construction d'une résidence soit facilitée par des dispositions du PL86, les défis qu'elle entraîne complexifie souvent l'établissement d'une relève. Il est donc essentiel de mieux contrôler la valeur des nouvelles résidences en zone agricole pour réduire le fardeau financier qu'un transfert ou qu'un démarrage représente pour des jeunes agriculteurs et agricultrices.

Évidemment, la FRAQ comprend la complexité de la question d'établir une limitation des valeurs constructibles et reconnaît que le registre de transactions foncières créé par le PL86 permettra d'apporter un regard plus complet sur la question. Comme mentionné auparavant, les données qui seront accessibles après un suivi rigoureux des transactions permettront de mettre en place des politiques de protection du territoire et la limitation des valeurs constructible en est une essentielle selon la relève. Il serait donc important de permettre cette limitation dans un règlement suivant l'adoption du PL86.

La FRAQ demande que soit inscrit dans le PL86 que le gouvernement peut limiter la valeur constructible des résidences sur des lots agricoles par règlement.

Territoire non protégé

Lors de l'adoption de la LPTAA, certaines terres cultivées n'ont pas été incluses dans la protection que le zonage agricole offre aujourd'hui. On le voit aux Îles-de-la-Madeleine ou dans certaines régions de la Gaspésie par exemple.

Cette situation entraîne une fragilisation du maintien de ces superficies en culture. En effet, la déstructuration et éventuellement, la perte de cette zone agricole est beaucoup plus risquée si elle n'est pas sous la protection des législations qui assurent un meilleur contrôle des pratiques qui y sont faites. De plus, les différentes dispositions que le PL86 établi en fonction de la catégorisation des MRC selon les groupes de A à F excluent presque toujours les municipalités des régions plus éloignées dont font partis un grand nombre de ces superficies non protégées par la LPTAA, affaiblissant alors la protection du zonage agricole de ces régions. Il faut s'assurer que tout le territoire agricole québécois est protégé de manière uniforme et constant.

Il ne s'agit pas d'un travail facile, mais la protection que la LPTAA offrirait sur ces terres protégerait l'avenir de la relève dans ces régions. Ce travail incombe actuellement aux producteurs et aux productrices qui portent déjà dans leurs pratiques culturales le fardeau de la protection de ce territoire. Ils doivent ici être encore plus vigilant lors de la vente de leurs terres puisque celles-ci ne sont pas protégées par la LPTAA.

La FRAQ demande que le PL86 donne comme mandat à la CPTAQ ou tout autre organisme d'identifier un processus d'intégration en zonage agricole des terres agricoles non incluses lors de l'adoption de la LPTAA.



Compensation des exclusions

L'article 54 du PL86 impose une compensation lors d'une exclusion de la zone agricole. Cette imposition représente une amélioration notable de la situation considérant qu'elle était facultative. Cependant, cette compensation peut prendre plusieurs formes, « notamment l'inclusion ou la réinclusion d'un lot dans la zone agricole ».

Il est essentiel, lorsqu'il est question du territoire agricole, de s'assurer qu'une politique de zéro perte nette soit mise de l'avant au niveau territorial à la grandeur de la province. Il faut que les compensations jugées suffisantes par le ministre aient comme critère une réinclusion équivalente dans la zone agricole d'une même MRC.

De plus, cela semble aller de soit, mais il est impératif d'éviter de compenser des superficies ayant un fort potentiel agricole avec des terres de moins bonne qualité. Le travail et le coût qu'entraînent l'amélioration de la qualité des sols est un défi supplémentaire qui se retrouve trop souvent à la charge des producteurs et productrices.

Bien que certains programmes compensent financièrement des pratiques d'amélioration du sol, il ne s'agit que d'un pourcentage des dépenses engendrées qui permet de remettre au même niveau la qualité des terres. Les compensations territoriales devraient donc être équivalentes aux superficies exclues autant au niveau de la taille que de la qualité.

En incluant des superficies aux mêmes valeurs agronomiques dans les mêmes MRC que les demandes d'exclusion, on assure un maintien de la zone agricole dans toutes les régions du Québec. Il faut éviter de perdre des terres à haute valeur agronomique, mais il faut aussi protéger les superficies cultivées là où elles le sont pour permettre une vitalité du territoire agricole dans l'ensemble du Québec.

La FRAQ demande la modification de l'article 54 du PL86 par l'ajout du remplacement, dans l'article 66 de la LPTAA, au deuxième alinéa de « notamment » par « dont, obligatoirement, ».

La FRAQ demande la modification de l'article 54 du PL86 par l'ajout de « de qualité agronomique équivalente ou supérieure dans la même MRC » dans l'article 66 de la LPTAA, à la fin du deuxième alinéa.

Acquisition maximale par les producteurs et productrices

D'emblée, comme mentionné auparavant, le moratoire concernant l'achat de terres par des fonds d'investissements représente un pas vers la bonne direction pour un meilleur contrôle de la spéculation sur le territoire agricole.

Cependant, la FRAQ tient à rappeler que la spéculation est le résultat d'un ensemble d'acteurs dont font parti les fonds d'investissements, mais aussi les individus non-producteurs et même les producteurs et les productrices qui profitent parfois de l'augmentation du coût des terres et l'accroissent par des processus de ventes et de reventes. L'accaparement des terres agricoles, peu importe par quel individu ou quelle entité nuit à l'établissement de la relève et à la transférabilité des entreprises.

Avec plus de 29 000 entreprises agricoles, le Québec est un modèle de décentralisation et de soutien aux producteurs et productrices à échelle plus humaine. C'est ce modèle qui doit être défendu lorsqu'il est question de concentration de la propriété des terres. Il faut éviter que seulement quelques entreprises possèdent la zone cultivable et que l'agriculture ne soit pas accessible pour toutes les relèves.

C'est pour cette raison que la FRAQ considère que le PL86 devrait aborder la question d'un maximum d'acquisition des terres par des entreprises agricoles après lequel une demande d'autorisation à la CPTAQ devrait être faite. Bien que le PL86 introduit cette possibilité par règlement suivant l'adoption de cette loi, les effets néfastes de la spéculation et de l'inaccessibilité des terres se ressentent déjà fortement auprès des membres de la relève. Il faut donc mettre en place des mécanismes de protection le plus rapidement possible pour faire face au problème dès l'adoption du PL86.

Des mécanismes de contrôles similaires sont en place sur l'Île-du-Prince-Édouard qui ont un maximum de 1000 acres pour un individu et de 3000 acres pour une entreprise. En créant ces limites, on assure une plus grande pluralité en agriculture.

Ces limitations permettent donc de contrôler l'augmentation de superficies en demandant des justifications pour l'achat de terres agricoles au-delà de ces dimensions. On assure alors une meilleure surveillance, limite la spéculation foncière et favorise l'accessibilité des terres pour la relève.

Il est important qu'un suivi rigoureux soit fait pour s'assurer que les tentatives de contourner cette disposition ne soient pas possibles. En cela, le registre créé par le PL86 permettra d'avoir un meilleur regard sur l'accumulation de terre agricole par des individus et des entreprises liés sous les mêmes entités. L'esprit de cette demande s'inscrit dans une limitation visant autant les entreprises que les individus et ne devrait pas être détourné en multipliant les structures juridiques pour accumuler des superficies en zone agricole.

La FRAQ demande qu'une limite de 1000ha par individu et/ou entreprise soit ajoutée au PL86 au-delà de laquelle une demande d'autorisation à la CPTAQ devra être faite afin de justifier l'agrandissement. Dans le cas où le PL86 n'inclurait pas cet élément, elle demande que le gouvernement du Québec le confirme par règlement dans l'année suivant l'adoption du PL86.

« LA PRÉSENTE LOI A POUR OBJET D'ASSURER LA PÉRENNITÉ D'UNE BASE TERRITORIALE POUR LA PRATIQUE DE L'AGRICULTURE, SELON UNE DIVERSITÉ DE MODÈLES NÉCESSITANT NOTAMMENT DES SUPERFICIES VARIÉES »

RECOMMANDATIONS DE MODIFICATIONS

Moratoire et achats de terres

La FRAQ reconnaît que l'objectif visé par le moratoire sur l'achat de terres agricoles vise une limitation de la spéculation par des fonds d'investissements. Cependant, les conséquences qu'il peut et a entraînées sur le potentiel d'établissement d'une relève cherchant à s'établir sous une entité incorporée qui n'est pas une exploitation agricole enregistrée ou qui est une entreprise forestière semblent avoir été oubliées.

Malheureusement, les projets menés par ce type de relèves ne peuvent pas acheter une terre agricole dans le contexte actuel et jusqu'à l'adoption du PL86. Il est évident que ce n'est pas ces profils qui étaient spécifiquement visés par le moratoire et qu'ils sont un dommage qu'on pourrait qualifier de collatéral dans la situation. Il faut donc s'assurer que la législation qui sera adoptée au courant de l'année 2025 ne viendra pas entériner cette interdiction, rendant alors encore plus complexe l'établissement d'une relève agricole au Québec. C'est pourquoi nous encourageons le gouvernement à réfléchir à une mesure permettant à des relèves agricole sans NIM de pouvoir tout de même procéder à l'achat de terre, soit sous la présentation d'un plan d'affaire ou par promesse de développer un projet agricole sur les terres achetées.

En précisant les entités visées par cette interdiction, la relève appelle aussi à s'assurer que la définition d'un fond d'investissement soit claire et prête à l'adoption par règlement dès l'entrée en vigueur des dispositions du PL86.

Comme mentionné auparavant, il ne faut éviter une période de transition trop longue durant laquelle des groupes spéculatifs pourraient acquérir des terres en toute légalité avant leur inclusion dans la définition de fonds d'investissement tel que mentionné à l'article 60 du PL86.

La FRAQ demande qu'une attention particulière soit apportée lors de la révision du PL86 afin d'éviter que les projets de relèves agricoles menés par des personnes morales n'ayant pas d'identification agricole ou étant une entreprise forestière se voient interdits l'achat de terres agricoles.

La FRAQ demande également qu'une définition claire et précise d'un fonds d'investissement soit préparée afin d'éviter une période de transition entre l'adoption du PL86 et celle du règlement définissant les fonds d'investissement.

Demande à portée collective

La question des demandes à portée collective est un élément sur lequel la FRAQ apporte sa positionnement le plus ferme. En effet, le PL86 s'inscrit dans un esprit de protection du territoire agricole et il est important de mettre de l'avant l'ensemble des dispositions qui mèneront à améliorer la LPTAA. Cependant, la question des demandes à portée collective vient malheureusement en contradiction avec les orientations présentées par le PL86.

Cette vision est d'ailleurs partagée par plusieurs partenaires de la relève qui soulèvent des interrogations sur les dispositions que cet article vient ajouter à la LPTAA dans des mémoires qui sont déposés dans le cadre de l'analyse du PL86. Bien que les demandes à portées collectives obligent tout de même les municipalités et les villes à planifier leur développement urbain avant de gruger la zone agricole, elle entraîne tout de même un recul de celle-ci, et donc une diminution des superficies disponibles pour la mise en culture et l'établissement de la relève.

Selon la relève, l'article 40 du PL86 concernant l'article 59 de la LPTAA entraîne un affaiblissement notable de cette dernière quant à la protection du territoire et des exploitations agricoles dans certaines MRC. En permettant, entre autres, de faire des demandes à portée collective « sur des lots adjacents à un chemin public et desservis par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire » dans la municipalité des groupe D, E et F, le PL86 réduit le potentiel de pérennité des entreprises de la relève qui s'établissent dans ces zones desservies par les aqueducs.

Cet ajout à la LPTAA contrevient à la volonté de vitalité du territoire agricole et pourrait entraîner un isolement des producteurs et productrices qui seraient dans des régions plus éloignées des villes et villages.

Les orientations du PL86 doivent donc s'accorder avec une volonté de protection et non de développement et de rentabilisation des infrastructures municipales. Il faut s'assurer que l'intention derrière chaque modification entraîne un impact positif sur la protection du territoire et des activités agricoles. De plus, les MRC des groupes D, E et F représentent presque 70% de la superficie des zones agricoles. En réduisant la protection du territoire agricole dans la majorité de ses superficies, un système à deux vitesses inquiétant est mis en place.

C'est pour ces raisons que l'article 40 du PL86 représente pour la relève un affaiblissement de la protection offerte par la LPTAA.

La FRAQ demande que soit retiré l'article 40 du PL86.

Demandes d'exclusion et espaces appropriés

Comme pour l'article 40 du PL86 qui représente pour la relève un affaiblissement notable de la LPTAA, le traitement à deux vitesses des dossiers présentés à la CPTAQ est un élément qui inquiète grandement la relève et qui ne devrait pas être adopté. Il faut s'assurer que la LPTAA offre un traitement uniforme pour que l'ensemble Québec soit protégé face à la possibilité de perte du territoire agricole.

L'article 53 du PL86 stipule que les municipalités se trouvant dans les municipalités régionales de comté (MRC) du groupe F n'auront pas à démontrer que des espaces appropriés pour les projets nécessitant une demande d'exclusion sur leur territoire se trouvent dans la même MRC, mais seulement dans leurs limites municipales. De ce fait, le traitement de leurs demandes sera différent des municipalités se trouvant dans les autres groupes de MRC.

La différenciation du traitement des demandes d'exclusion des groupes de municipalités entre en contradiction avec l'intention d'une protection uniforme sur le territoire agricole. Il est évident qu'il faut éviter de mettre en place des mesures plus laxistes pour les municipalités plus éloignées et moins peuplées. Ce genre de pratiques pourraient entraîner une perte de vitalité de la relève agricole de ces MRC.

De plus, la catégorisation des MRC s'est faite en prenant en compte des critères qui occultent la réalité du zonage agricole des municipalités plus éloignées et moins denses. En effet, comme mentionné précédemment, les groupes D, E et F regroupent près de 70% des terres en zone agricole. Cette réalité appuie l'idée qu'utiliser la catégorisation des MRC dans la gestion des dossiers crée un système inadéquat dans le contexte de la gestion du territoire agricole.

Soulignons que plusieurs des MRC se trouvant dans les groupes E et F, la Gaspésie entre autres, ont sur leur territoire, des zones agricoles qui n'ont pas été incluses dans la LPTAA lors de son adoption. Le territoire agricole y est donc déjà moins bien protégé, en créant un système à deux vitesses lorsqu'il est question des demandes d'exclusion pour certaines MRC, le PL86 risque d'accentuer le problème.

Plutôt que de réduire la protection du territoire agricole de ces MRC, il faut actualiser et renforcer les outils de la CPTAQ pour assurer une protection adéquate de manière uniforme au Québec. Le rejet d'une demande pour le motif d'espace disponible sur le territoire de la MRC est essentiel dans la protection du territoire agricole et devrait être pris en considération lorsqu'une municipalité ou une MRC évalue l'idée de faire une demande d'exclusion.

La FRAQ demande que le traitement des demandes d'exclusions soit fait de manière uniforme pour tous les types de MRC (A à F) et que les municipalités s'assurent qu'aucun espace n'est disponible à la grandeur de leur MRC lorsqu'elles font des demandes d'exclusion.

CONCLUSION

Le PL86 s'inscrit dans une révision ayant des objectifs de protection du territoire agricole positifs et apporte des modifications qui étaient depuis longtemps nécessaires.

La FRAQ accueille très positivement la création d'un registre des transactions foncières qui permettra certainement d'offrir les informations nécessaires pour créer des outils de contrôle plus adaptés afin de faire face à l'augmentation drastique du prix des terres que l'on observe depuis plusieurs années. De plus, la possibilité pour les municipalités de surtaxer jusqu'à trois fois le taux maximum les superficies cultivables qui sont en friche est une revendication historique de la relève.

En visant directement les fonds d'investissement, le PL86 oriente la protection du territoire agricole vers la bonne voie. En effet, il faut freiner le plus rapidement possible la pression que les organisations faisant de la spéculation entraîne avec les différents mécanismes qu'elles utilisent. Les terres agricoles sont plus que des simples investissements et le PL86 s'inscrit dans cette reconnaissance.

En offrant plusieurs autres modifications positives pour renforcer les pouvoirs de surveillance et de contrôle de la CPTAQ, le PL86 s'inscrit dans la volonté de protéger le territoire agricole.

Cependant, la relève considère que certains éléments mériteraient d'être ajoutés au PL86 et que quelques modifications s'imposent. Que ce soit en réduisant la superficie maximale possible d'acquérir pour une personne non-résidente, en limitant la superficie maximale de terres agricoles qu'il est possible de posséder, en favorisant l'intégration des zones cultivées sous la protection de la LPTAA ou en précisant d'avantage l'importance du revenu tiré de la production agricole dans la définition de l'agrotourisme, la relève considère que le PL86 pourrait être amélioré.

La FRAQ aurait aussi aimé retrouver dans le PL86 des éléments sur la limitation de la valeur constructible des résidences en zone agricole pour s'assurer de la transférabilité ou du possible achat de ces lots par la relève.

Finalement, plusieurs changements proposés par le PL86 semblent plus inquiétants et amènent un risque concernant la protection du territoire agricole.

La relève veut aussi s'assurer que la révision de plusieurs éléments actuellement dans le PL86 soit faite pour éviter des conséquences problématiques pour les entreprises de la relève et la protection du territoire agricole. De la question des demandes à portée collective et d'exclusion à la possibilité pour toutes les relèves d'avoir accès à la propriété agricole, le PL86 serait bonifié par un retour sur certains éléments qui s'y trouvent.

La FRAQ réitère donc qu'elle salue l'esprit dans lequel le PL86 s'inscrit, mais appelle à certaines modifications essentielles pour s'assurer que le territoire agricole et surtout, la relève agricole soient protégés dans les années à venir.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

1	Ajouter l'idée de revenu secondaire dans la définition de l'agrotourisme.
2	Abaissement à 1ha la superficie maximale de terres agricoles qu'il est possible pour un non-résident d'acquérir.
3	Possibilité par règlement de mettre un maximum sur la valeur constructible des résidences construites sur des lots agricoles.
4	Intégration de terres sous la protection de la LPTAA.
5	Obligation de compensation d'exclusions par des inclusions de superficies de qualité équivalente ou supérieure dans la même MRC.
6	Limitation de l'acquisition de terres agricoles à 1000ha au-delà de laquelle une demande d'autorisation à la CPTAQ doit être faite.
7	Réviser les entités visées par le moratoire pour que les relèves incorporées puissent acheter des terres et éviter une période transitoire sans règlement.
8	Retrait de l'article 40 du PL86.
9	Traitement uniforme des rejets de demandes d'exclusion sur motif d'espace approprié disponible dans la MRC pour toutes les MRC.