

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large, rectangular agricultural fields, some green and some brown, separated by dashed white lines. A small village with a church and several houses is visible in the middle ground. In the background, a large body of water (likely a lake or bay) stretches across the horizon under a blue sky with scattered clouds. The overall scene is a mix of natural and developed land.

Commission de protection
du territoire agricole du Québec

Réflexion sur le morcellement

Mise en garde

Le 7 décembre 2021, la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif (LQ 2021, chap. 35) (Loi de décembre 2021) est adoptée. Elle entre en vigueur le 9 décembre 2021. Il en découle des changements à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Les modifications apportées visent entre autres à favoriser le développement de projets agricoles viables. Pour ce faire, la notion de pratique de l'agriculture selon une diversité de modèles nécessitant des superficies variées est introduite à l'objet de la Loi. La Commission de protection du territoire agricole du Québec (la Commission) doit donc maintenant en tenir compte dans ses critères pour rendre une décision, émettre un avis ou un permis. En plus d'avoir pour fonction d'assurer la protection du territoire agricole, la Commission a dorénavant pour fonction de favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans une perspective de développement durable.

Il importe de souligner que ce document a été rédigé avant l'adoption de la Loi de décembre 2021. Il dresse un état de situation de l'agriculture, de l'encadrement législatif au Canada et à l'étranger ainsi que de la zone agricole de cette période. Il se penche sur les différents motifs entourant le morcellement des terres et leurs effets sur la zone agricole. Il identifie également les deux approches pouvant notamment être utilisées par la Commission concernant la gestion du morcellement des terres agricoles, soit l'approche territoriale et l'approche économique.

Rédaction et coordination:

Direction des services professionnels et des communications

Mars 2017

Table des matières

1. Introduction	4
1.1 Définitions	4
1.2 Historique	5
1.3 L'évolution de l'agriculture	6
1.4 Encadrement législatif au Québec.....	7
1.5 Encadrement législatif au Canada et à l'étranger.....	7
1.6 Programme d'aide à la relève et au démarrage d'entreprises agricoles et seuils d'admissibilité.....	9
2. Portrait de la zone agricole et de ses lots	11
3. Portrait économique des entreprises agricoles (FADQ).....	15
4. Motifs pour morceler une terre.....	15
4.1 Économique	16
4.2 Agricole (spécialisation, démarrage, liquidité, troubles financiers, héritage et legs)	17
4.3 Démarrage d'entreprises et transfert de fermes	17
5. Autres avenues au morcellement	17
6. Effets du morcellement sur la zone agricole.....	20
6.1 Hausse du prix des terres, diminution de l'accessibilité des terres.....	20
6.2 Critères d'évaluation de la LPTAA.....	21
7. Discussions	23
8. Conclusion	24
Annexe I: Liste des programmes accessibles à la relève agricole.....	26
Bibliographie	27

1. Introduction

En 2007, la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) diffusait un premier document de réflexion sur le morcellement des terres agricoles. Ce document constituait une synthèse de l'ensemble des discussions sur ce sujet. Il permettait de dresser un état de la situation et de susciter la réflexion sur la manière d'aborder les différents dossiers relatifs au morcellement.

À cette époque, la Commission identifiait deux approches concernant la gestion du morcellement des terres agricoles : l'approche territoriale et l'approche économique. La première approche est une approche collective basée sur les principes de l'aménagement du territoire. Cette approche tolère un risque moindre et favorise le maintien de lots de grande taille. La seconde approche, l'approche économique, implique une plus grande prise de risque. Elle considère davantage les projets individuels, affichant ainsi une plus grande ouverture quant aux projets de démarrage qui sont proposés.

En 2015, le gouvernement du Québec a adopté la Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020. De cette stratégie découle le Plan d'action de développement durable 2015-2020 (PADD) de la Commission. C'est dans cette foulée que la Commission a décidé de mettre à jour ce document et d'approfondir sa connaissance sur le morcellement des terres agricoles. Elle continue de nourrir le désir d'informer la population du Québec sur cet enjeu important.

Le morcellement des terres agricoles est un des éléments contrôlés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), connue aussi sous le nom de la LPTAA. Une foule de motifs viennent dicter la volonté des propriétaires de diviser ou de morceler leur propriété en zone agricole.

L'accessibilité à la propriété des terres agricoles est un obstacle préoccupant pour les nouveaux producteurs agricoles et pour ceux qui désirent faire croître et développer leur entreprise. Ce problème d'accessibilité est généralisé et va au-delà des frontières du Québec.

La terre agricole est la base pour toutes les productions agricoles. Généralement, la pratique de l'agriculture requiert de vastes espaces, contrairement aux usages non agricoles tels que les usages résidentiels, commerciaux et industriels. Le rendement financier de la production agricole est habituellement faible par mètre carré comparativement aux usages industriels et commerciaux.

En matière de morcellement des terres agricoles, la plupart des provinces canadiennes font une distinction entre l'agriculture conventionnelle, qui nécessite de grandes surfaces, et les productions spécialisées générant des revenus élevés par hectare permettant d'atteindre une rentabilité sur de plus petites surfaces.

En général, la superficie minimale de lotissement est plus vaste pour les secteurs moins productifs et réduite pour les secteurs plus productifs.

L'objectif de ce document est de synthétiser l'information à jour concernant la problématique du morcellement des terres agricoles et les enjeux qui y sont associés afin de nourrir la réflexion de la Commission sur le sujet et de favoriser l'émergence d'une vision à l'égard de cette thématique.

1.1 Définitions

Afin d'aider le lecteur à saisir les subtilités et le langage légal associés au morcellement des terres agricoles, la Commission a choisi d'intégrer des définitions de termes plus techniques et moins familiers.

Acre : Mesure agraire de surface égale à environ 40 ares, ou 4 046,86 mètres carrés (4 840 verges carrées).

Aliénation : Tout acte translatif ou déclaratif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat et l'emphytéose, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le partage, la cession d'un droit de propriété superficielle, le

transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines ([chapitre M-13.1](#)), le transfert d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts ([chapitre T-9](#)), sauf:

- a) la transmission pour cause de décès;
- b) la vente forcée au sens du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation ([chapitre E-24](#));
- c) l'exercice d'une prise en paiement dans la mesure où le créancier devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'hypothèque.

Arpent: Mesure de longueur, employée au Québec, qui vaut 58,47 mètres ou environ 191,83 pieds.

Lot: Un fonds de terre immatriculé sur un plan cadastral, un fonds de terre décrit aux actes translatifs ou déclaratifs de propriété par tenants et aboutissants, ou encore leur partie résiduelle, une fois distraits les fonds de terre décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants et les parties immatriculées.

Zone agricole : La partie du territoire d'une municipalité locale décrite au plan et à la description technique élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) (chapitre P-41.1).

1.2 Historique

C'est depuis sa création que la Commission s'intéresse au morcellement des terres agricoles, à sa nécessité et à son effet sur la protection du territoire agricole. En 2007, la Commission avait produit un document de réflexion sur le morcellement des fermes en zone agricole. Ce document abordait le morcellement sous différents aspects. Le document préconisait une approche territoriale ou collective plutôt qu'une approche économique ou individuelle.

Jusqu'au début des années 2000, les données démontrent que la Commission était plutôt favorable au morcellement des terres agricoles. Ce morcellement permettait de séparer différentes productions agricoles pratiquées sur une même propriété, par exemple, séparer une érablière des terres cultivées. La Commission était aussi plutôt favorable à l'aliénation de petites propriétés foncières afin de permettre l'établissement de productions agricoles sans sol ou hors sol, telles que les élevages porcins et les complexes serricoles.

À la suite du resserrement des règles environnementales et d'une analyse du contexte des productions agricoles, la Commission a modifié son approche à l'égard du morcellement des propriétés foncières en zone agricole pour l'implantation des élevages hors sol. Cette approche prudente avait pour premier objectif de maintenir la polyvalence des terres agricoles, particulièrement lorsque les installations d'élevage auraient dépassé leur durée de vie utile. Elle avait aussi l'objectif de maintenir une superficie minimale pouvant recevoir des lisiers et des fumiers sur le lieu où ils étaient produits et assurer ainsi une certaine autonomie au lieu même de l'élevage.

De plus, pour saisir le contexte entourant le régime foncier actuel, il est primordial d'effectuer un retour en arrière et d'étudier l'histoire et l'origine foncière du Québec. Les paragraphes suivants dressent un portrait historique du découpage foncier au Québec débutant au moment même où les Français ont décidé de fonder la Nouvelle-France.

Au début de la colonisation française, le régime seigneurial qui prévalait en France a été adapté et appliqué à la Nouvelle-France. Le but de ce régime était d'assurer le peuplement de la nouvelle colonie. La seigneurie de Beauport a été la première seigneurie cédée, le 15 janvier 1634.

La seigneurie typique du régime français comprenait: le domaine du seigneur sur lequel étaient érigés le manoir, l'école, les moulins à blé et à scie; la terre de la Fabrique sur laquelle étaient aménagés l'église et le presbytère; les terres concédées aux colons; les abouts; les terres non concédées; la commune et le rang.

Les terres concédées aux colons étaient de dimensions variables, mais se situant aux environs de 3 arpents (175 mètres) de large par 30 arpents (1 750 mètres) de profondeur. La taille moyenne du lot concédé était d'environ

30 hectares. Ces terres étroites et très allongées étaient divisées de manière à ce que le plus petit côté puisse border un cours d'eau afin de donner un accès à la rivière ou au fleuve à un plus grand nombre de colons favorisant ainsi le transport. Les Basses-terres du Saint-Laurent ont été loties selon ce régime.

Le régime seigneurial a été aboli le 18 décembre 1854 par une loi de l'Assemblée législative du Canada-Uni.

Après la conquête de 1759, les territoires environnants des seigneuries françaises riveraines du Saint-Laurent ont été subdivisés en canton. Le canton (*township*) était le modèle anglais de division des terres. Après l'indépendance américaine, environ 6 000 loyalistes sont venus s'installer au Québec (Cantons-de-l'Est). Les cantons avaient une superficie moyenne de 110 milles carrés et étaient subdivisés en 336 lots de 200 acres chacun (environ 81 hectares). Ce type de canton se retrouve principalement dans la partie sud du Centre-du-Québec, dans la partie sud-ouest de la région de Chaudière-Appalaches, l'Estrie et dans la partie est-sud-est de la Montérégie.

Par la suite, les dimensions des lots ont été modifiées pour les cantons dits « abitibiens ». Ces nouveaux cantons comptaient deux fois plus de lots dont les dimensions étaient d'environ 100 acres (40 hectares). Ces cantons sont typiques des régions de l'Abitibi-Témiscamingue, du Saguenay-Lac-Saint-Jean et de la Côte-Nord.

Dès le début de la colonisation, les lots ont été divisés en parcelles de 30, 40 et de 80 hectares selon le régime de colonisation.

1.3 L'évolution de l'agriculture

Depuis la réflexion de la Commission sur le morcellement agricole réalisée en 2007, l'agriculture a évolué. Il n'existe pas de définition ou de modèle agricole pouvant regrouper sous le même chapeau toutes les formes d'agriculture. La Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire, en 2008, présidée par monsieur Jean Pronovost, l'a bien démontré. L'agriculture québécoise est plurielle et il est impossible de tenter de la définir autrement pour considérer toutes les spécificités des formes d'agriculture.

Les dernières décennies ont été fastes en terme d'évolution technologique des systèmes de production agricole. Le financement requis pour l'adoption de ces nouvelles technologies nécessite toujours un seuil de production minimal.

Aussi, l'agriculture conventionnelle, afin de progresser et d'adopter les dernières technologies, a toujours besoin de plus grandes superficies. De cette façon, les entreprises agricoles peuvent maintenir leur compétitivité sur le marché.

En contrepartie, d'autres types d'entreprises agricoles ont su profiter d'occasions pour élargir l'éventail des modèles agricoles. Ces nouveaux modèles appuyés par des mouvements citoyens empruntent de nouvelles voies de commercialisation innovantes comme les circuits courts (kiosques à la ferme, agriculture soutenue par la communauté, marché public, commerce en ligne) et établissent des liens étroits avec leurs clients. Ces modèles offrent des produits agricoles différents, par exemple, des variétés non recherchées par les grandes chaînes d'alimentation, ou locaux; et près des valeurs environnementale de leurs clients.

Enfin, on ne peut faire fi d'un phénomène important, celui de l'agriculture à temps partiel. Ce type d'agriculture, souvent motivé par la passion de l'agriculture et l'attrait de son mode de vie, permet l'apport de revenus extra-agricoles pour soutenir les revenus de la ferme¹. Ce type d'agriculture exprime des besoins de productions différents des autres formes d'agriculture et peut constituer un tremplin vers la pratique de l'agriculture à temps plein et l'émergence de nouvelles entreprises agricoles. Il s'agit d'un phénomène social complexe.

1. Rivotiana, Antsaso, 2008. De l'agriculture à temps partiel au ménage pluriactif Parcours d'établissement en agriculture par la pluriactivité. Mémoire de maîtrise. Consulté en ligne le 3 novembre 2016 : www.theses.ulaval.ca/2008/25278/25278.pdf. Parent, D., Gervais, C. Gouin, D.-M., 2009, Revue canadienne des sciences régionales, été 2009, pages 223-240. Consulté en ligne : <http://cjrs-rcsr.org/archives/32-2/PARENT-final.pdf>

1.4 Encadrement législatif au Québec

Le morcellement des terres agricoles au Québec est régulé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* depuis 1978. Dans la Loi, c'est le terme aliénation qui est utilisé. Il s'agit de la seule loi qui encadre le morcellement de terres agricoles au Québec. La règle générale est qu'un projet visant à diviser une terre agricole entre deux personnes et plus doit faire l'objet d'une autorisation par la Commission.

La Loi permet quelques aliénations de terres agricoles sans que l'autorisation de la Commission soit requise. Le premier de ces cas est lorsqu'une personne possède une propriété de plus de 200 hectares et qu'elle la divise en propriétés d'au moins 100 hectares chacune². Il est aussi permis de se départir au complet d'un immeuble en plus d'un bloc, si ces blocs sont aliénés en faveur des producteurs agricoles possédant des lots contigus³.

Toutes les autres aliénations sont soumises à l'examen de la Commission de protection du territoire agricole qui les évalue à l'aide du filtre prévu à la Loi, soit les articles 12 et 62.

1.5 Encadrement législatif au Canada et à l'étranger

Oregon : L'Oregon a la réputation d'être un État progressiste en aménagement du territoire. Il a une tradition de protection de sa zone agricole depuis 1973. La gestion du morcellement des terres agricoles est laissée aux comtés. Par contre, une règle de base s'applique à l'ensemble de la zone agricole de l'État. Cette règle de base est la suivante : les superficies minimales de lotissement sont de 80 acres (32 hectares) pour les terres agricoles et de 160 acres (64 hectares) pour les terres agricoles marginales (*rangeland*). Les comtés peuvent réduire les superficies minimales de lotissement s'ils sont en mesure de démontrer que leur proposition permettra le maintien et la poursuite d'activités agricoles commerciales.

L'objectif est de définir des superficies minimales de lotissement suffisamment grandes pour assurer la réalisation d'activités agricoles soutenues et durables. Enfin, la proposition doit être approuvée par l'*Oregon's Land Conservation and Development Commission*.

L'approche de l'Oregon intègre l'établissement des résidences, le remboursement des taxes foncières et le morcellement des terres agricoles selon des paramètres similaires. Cette approche a fait évoluer la gestion résidentielle. Ainsi, en 1983, l'Oregon a posé un regard sur l'efficacité de ses mesures de protection du territoire agricole, notamment en ce qui a trait à l'implantation des résidences, des usages non agricoles et des morcellements de fermes. Cette étude a permis de réaliser que la plupart des résidences contribuaient peu ou pas à l'économie agricole. À titre indicatif, plus de 50 % des « fermes » généraient moins de 2 500 \$ par année. Il est devenu clair que l'imposition d'une taille minimale pour l'implantation d'une résidence favorisait davantage la création de domaines agricoles pour des gens aisés.

En 1994, l'Oregon a modifié sa réglementation afin de distinguer les terres agricoles de grande valeur des terres agricoles marginales. L'Oregon a étudié différentes possibilités incluant des critères économiques comme le revenu agricole brut et le revenu agricole net. Le test préconisé pour les zones agricoles de grande valeur était celui du revenu agricole brut. L'Oregon a fixé la barre à 80 000 \$ annuellement (14 500 \$ de revenu net), même si cette valeur était sous la moyenne des fermes de l'État. Ce montant était suffisamment élevé pour trier les agriculteurs des citoyens recherchant une maison de campagne ou un domaine agricole.

Sur le reste du territoire agricole, l'État a établi trois nouveaux tests pouvant être utilisés par les comtés. Ces tests étaient le revenu agricole minimal, la taille de la propriété et la productivité agricole du lot.

La trame de fond soutenant la démarche de l'Oregon est de maintenir un contexte favorable au maintien et au développement de fermes qui contribueront financièrement à l'économie agricole régionale. Avant d'obtenir une

2 LPTAA : RLRQ c. P-41,1, article 29.2 : Malgré les articles 28 et 29, une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, effectuer une aliénation d'une superficie d'au moins cent hectares si la superficie résiduelle contiguë, ou qui serait contiguë selon les cas prévus aux articles 28 et 29, formés d'un ou plusieurs lots ou parties de lots est d'au moins cent hectares.

3 Règlement sur les déclarations requises en vertu de la Loi, l'implantation de bâtiments sommaires et de panneaux publicitaires, l'agrandissement d'emplacements résidentiels et le démembrement de propriétés qui peuvent être effectués sans autorisation c. P-41,1, r.2 article 4.

réduction des superficies minimales de lotissement, les comtés doivent caractériser leur zone agricole sur différents aspects, dont les types de sols et les formes d'agriculture qu'il est possible d'y pratiquer⁴.

Manitoba : Au Manitoba, la superficie minimale de lotissement est de 80 acres⁵ (32 hectares) pour les zones où est pratiquée l'agriculture traditionnelle (grandes cultures et élevages d'animaux). Il s'agit d'un lot dont la taille correspond à la moitié de la taille d'un lot original.

On entend par cultures spécialisées, les productions agricoles qui ont une grande valeur et de petits volumes, qui requièrent une régie et une gestion des cultures intensives et qui ne nécessitent pas de grandes surfaces. Généralement, ce sont des cultures annuelles ou des élevages.

Les productions spécialisées comprennent les productions en serres, l'apiculture et les productions horticoles (fruits et légumes). Habituellement, ces fermes vendent leurs produits directement aux consommateurs par le biais de kiosques, d'autocueillette et de marchés publics, ou vendent directement à des restaurateurs ou à des détaillants (épiceries).

La gestion du morcellement agricole est réalisée par les gouvernements locaux. Dans le cadre de leur mandat, les municipalités peuvent demander des plans d'affaires et des études de faisabilité avant d'accorder un morcellement pour ces types d'entreprises agricoles⁶.

À noter que la politique provinciale prévoit qu'un seul lot d'agriculture spécialisée peut être créé par propriété de 80 acres.

Ontario : L'Ontario a énoncé ses grandes lignes en matière d'aliénation des terres agricoles. La province a défini deux types de territoires agricoles, dont les sols agricoles de première qualité, qui comprennent aussi les sols agricoles pour les productions de spécialité. Dans ces zones particulièrement propices à l'agriculture, le morcellement des terres agricoles n'est pas encouragé. Il est permis pour les usages agricoles pourvu que les lots formés soient de taille appropriée pour le type d'agriculture pratiquée dans ce milieu et suffisamment grand pour permettre des changements de productions agricoles dans le futur.

L'Ontario a créé en 2005 une Ceinture verte autour de la ville de Toronto. Cette zone agricole au statut particulier abrite plusieurs productions agricoles à haute valeur telles que les vergers (pêches, cerises, etc.), les vignobles du Niagara et des productions maraîchères. Les terres agricoles ceinturant Toronto sont aussi de très grande qualité et jouissent d'un des climats les plus favorables pour l'agriculture au Canada. Les milieux agricoles de la Ceinture verte de Toronto sont divisés selon leur potentiel agricole et leurs possibilités d'utilisation agricole.

La superficie minimale de lotissement permise dans les zones agricoles dites de cultures spécialisées (*specialty crop area*), par exemple, les vergers et les vignobles, est de 40 acres (16 hectares). Dans les secteurs identifiés comme des secteurs de première qualité pour la production agricole (*prime agricultural area*)⁷, la superficie minimale permise est de 100 acres (40 hectares).

Colombie-Britannique : La Colombie-Britannique est la seule autre province au Canada à avoir une Commission de protection du territoire agricole comparable à celle du Québec. Elle recommande aux communautés d'adopter des règlements de zonage prévoyant des superficies minimales de lotissement seulement là où cela créera de nouvelles possibilités agricoles⁸. Ces superficies minimales de lotissement doivent être adaptées selon les endroits afin de tenir compte des particularités régionales. Il est aussi mentionné que, puisque les petits lots agricoles peuvent limiter les formes d'agricultures pratiquées, il est recommandé d'établir la plus grande superficie minimale de lotissement possible. En faisant ainsi, les possibilités d'agriculture seront plus variées et les attentes pour subdiviser les lots agricoles seront réduites.

4 Oregon Administrative Rules, Chapter 660, division 33, Agricultural Land.

5 Au moment de leur établissement, les Cantons de l'Ouest canadiens ont été divisés en section (640 acres) et en quart de section (160 acres).

6 Planning for Agriculture, http://www.gov.mb.ca/ia/plups/pdf/prg_agri.pdf, consulté en ligne le 22 septembre 2016.

7 Greenbelt Plan, 2005. <http://www.mah.gov.on.ca/Page189.aspx>, consulté en ligne le 14 octobre 2016.

8 B.C.'s Ministry of Agriculture, 2013. Guide for Bylaw Development in Farming Areas, http://www.alc.gov.bc.ca/assets/alc/assets/about-the-alc/working-with-local-governments/840000-1_guide_for_bylaw_development_in_farming_areas-2013.pdf, consulté en ligne le 14 octobre 2016.

En général, le morcellement des terres agricoles doit être approuvé par la Commission de protection du territoire agricole de la province, sauf pour les cas suivants :

1. Le morcellement consolide deux propriétés contiguës ou plus et le vendeur ne conserve rien pour lui-même ;
2. Le morcellement permet de rendre conforme l'occupation des lieux sans qu'il n'y ait de nouvelles propriétés agricoles créées ;
3. Le morcellement implique au plus 4 propriétés, chacune étant d'une superficie minimale de 1 hectare, pourvu que le morcellement ait le résultat suivant :
 - a) Il n'y a pas plus de propriétés créées à la suite du morcellement,
 - b) De l'avis de l'officier autorisé, les ajustements aux limites des propriétés vont améliorer la structure de la ferme dans son ensemble ou vont permettre une meilleure utilisation des bâtiments à des fins agricoles,
 - c) Aucune des nouvelles propriétés issues du morcellement ne doit avoir une superficie inférieure à 1 hectare ;
4. Le morcellement permet d'établir une limite légale le long de la limite de la zone agricole.

Les autres législations voisines du Québec : Nous avons étudié les législations voisines du Québec (Nouveau-Brunswick, Maine, New Hampshire, Vermont et l'État de New York). Essentiellement, le morcellement des terres agricoles est géré à l'échelle locale, souvent par des entités semblables à des commissions responsables de la protection du territoire agricole. Les superficies minimales de lotissement sont souvent basées sur la gestion de la fonction résidentielle rendant difficiles les comparaisons avec la situation québécoise.

1.6 Programme d'aide à la relève et au démarrage d'entreprises agricoles et seuils d'admissibilité

Au Québec, il existe plusieurs programmes d'aide financière dont l'objectif est d'appuyer la relève agricole dans son projet d'établissement.

Une liste de ces programmes est disponible sur le site du Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ). Les programmes d'aide à la relève agricole prennent différentes formes, par exemple, le mentorat, diverses formules de prêt (sans intérêt, congé de remboursement du capital, taux préférentiel, etc.), de l'aide financière et des subventions.

Certaines MRC comme Coaticook ont développé des programmes d'aide qui s'ajoutent à ceux élaborés par les gouvernements provinciaux et fédéraux. La Caisse Desjardins offre aussi un coup de pouce à la relève agricole du Québec par le biais de mesures qui lui sont expressément adressées.

Parmi les programmes existants, deux programmes sont particulièrement intéressants. Ces deux programmes sont axés sur la relève agricole et lui permettent d'acquérir une partie du capital nécessaire à l'acquisition ou au démarrage d'une entreprise agricole.

Ces deux programmes d'appuis financiers à la relève agricole sont la subvention au démarrage (agriculture à temps partiel) et la subvention à l'établissement (agriculture à temps plein). Pour être admissible au démarrage, une entreprise doit être en mesure de générer au moins 30 000 \$ de revenus bruts agricoles annuels, alors que le seuil est haussé à 50 000 \$ pour une subvention à l'établissement.

Ces revenus peuvent être transposés sous la forme d'une superficie agricole. À titre indicatif, nous avons établi, à l'aide de données tirées de modèles technico-économiques, des superficies associées à diverses productions agricoles afin d'atteindre de manière théorique les montants minimaux du programme de subvention au démarrage et à l'établissement de la Financière agricole du Québec (FADQ).

Les données présentes dans le tableau ne tiennent pas compte de la rentabilité du projet, qui est une variable incontournable du programme de la Financière agricole. Nous avons seulement considéré le revenu agricole brut

issu de diverses productions agricoles. Donc, il faut considérer ces données dans ce contexte et avoir à l'idée qu'elles ne sont pas le seul critère d'admissibilité de la FADQ. Enfin, la Financière exige un projet d'aménagement forestier sur un minimum de 60 hectares pour le financement forestier⁹.

Donc, il existe une multitude de programmes d'aide à la relève agricole. Plusieurs critères sont utilisés afin de qualifier les entreprises ou les individus pour ces programmes : âge, formation reconnue, pourcentage des parts de l'entreprise, localisation géographique, nature et mode de la production. Presque tous les programmes d'aide comportent des seuils d'admissibilités financiers basés entre autres sur le revenu, la rentabilité, le niveau de risque et un investissement minimal.

Notre compréhension des programmes énumérés en annexe indique que seul le financement d'entreprises forestières par la Financière agricole du Québec comporte une variable associée à une superficie minimale. Le critère d'admissibilité de la FADQ est de 60 hectares.

Tableau 1. Informations extraites des données économiques du CRAAQ

	Production agricole	Superficie requise pour générer 30 000 \$ de revenus agricoles bruts	Superficie requise pour générer 50 000 \$ de revenus agricoles bruts	Taille de l'entreprise - type
Grandes cultures ¹⁰	1. Maïs grain	18 hectares	29 hectares	La ferme moyenne en 2011 était de 164 hectares ¹¹
	2. Soya	26 hectares	44 hectares	
	3. Orge	36 hectares	61 hectares	
	4. Blé panifiable automne	23 hectares	39 hectares	
	5. Blé fourrager	34 hectares	58 hectares	
	6. Avoine	50 hectares	83 hectares	
	7. Canola	31 hectares	51 hectares	
Autres	Érablières	17 hectares	29 hectares	
	Arbres de Noël	6,7 hectares	11,2 hectares	65 hectares
	Pommes	1,2 hectare	2 hectares	24,5 hectares
	Pommes de terre	4 hectares	7 hectares	160 hectares
	Maïs sucré	4 hectares	7 hectares	4 hectares en rotation
	Vignes	1,1 hectare	1,9 hectare	4,8 hectares
	Fraisiers	0,6 hectare	1 hectare	3,3 hectares en rotation
	Veaux d'embouche	37 hectares	62 hectares	85 hectares (50 vaches)
	Apiculture	0,8 hectare	1,2 hectare	
	Porcs (2 400 porcs à l'engraissement ou 6 647 porcs vendus)	7 hectares (170 porcs vendus). La superficie est basée sur le nombre de porcs mis en marché et des terres en cultures requises pour l'épandage des déjections animales.	12 hectares (280 porcs vendus)	137 à 237 hectares de terres en cultures pour rencontrer les exigences environnementales

⁹ Financière agricole du Québec, 2016. Financement forestier Admissibilité, consultée en ligne le 4 novembre 2016 <http://www.fadq.qc.ca/financement-forestier/admissibilite/>

¹⁰ CRAAQ 2014, grandes cultures 2014-2015 - analyse de sensibilité, AGDEX 100.12/820

¹¹ Groupe AGECO, mai 2014, structure des exploitations agricoles au Québec : Évolution, diversité et comparaison avec certains concurrents. Consulté en ligne le 2 novembre 2016: http://www.aqinac.com/client/publications/RapportSynthese_EvolutionEtDiversiteModelesExploitationsAgricoles_140602.pdf

Il ressort des données du tableau 1 que l'agriculture sur de petites superficies ne convient pas à toutes les productions agricoles. Certaines technologies agricoles requièrent un volume de production minimal pour pouvoir être adoptées. Il arrive que l'adoption d'une telle technologie devienne vitale pour l'atteinte de la rentabilité de la production. C'est dans ce contexte très particulier qu'il est hasardeux de tirer des conclusions hâtives sur la définition d'une superficie agricole minimale. Elle doit être ajustée en fonction d'un revenu brut, mais en tenant compte des particularités des différentes productions agricoles. Aussi, parmi les productions agricoles spécialisées, les superficies requises sont de tailles variables.

2. Portrait de la zone agricole et de ses lots

Dans le but de mieux définir la zone agricole et comprendre les phénomènes qui s'y produisent, nous avons décidé d'estimer la composition de la zone agricole en terme de lots tels que définis par la Loi. Plusieurs critiques à l'égard de la Loi sont basées sur une application rigoureuse, voire même rigide de la Loi, particulièrement à l'égard des morcellements de fermes visant le démarrage de nouvelles entreprises agricoles utilisant de nouveaux modèles de production agricole et de commercialisation comme les circuits courts¹².

En lien avec cette situation, certaines hypothèses peuvent être élaborées. Tout d'abord, il semble qu'il existerait plusieurs petits lots en zone agricole, ainsi qu'une relation entre la taille des propriétés de la zone agricole et leur taux d'utilisation par des fermes. Aussi, il apparaît qu'à partir d'une certaine taille, l'impact de la taille des lots n'aurait plus d'incidence sur le taux d'utilisation de ces mêmes propriétés. Enfin, la proximité d'un marché, combinée à la présence de conditions biophysiques favorables à la culture du sol, favoriserait l'utilisation agricole de plus petites terres.

Pour valider ces hypothèses, les outils technologiques et géomatiques disponibles à la Commission ont été utilisés. Pour pouvoir tirer des tendances, il a été choisi d'étudier seulement des régions administratives pour lesquelles les matrices graphiques sont numérisées et partagées par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT).

Le Centre-du-Québec a été pris en considération puisque cette région agricole compte une agriculture diversifiée autant portée sur les grandes cultures, les cultures fruitières (canneberges) et les productions animales. Celle de l'Outaouais a été choisie pour son agriculture basée sur les productions fourragères et la production bovine. Finalement, la région de la Capitale-Nationale, jouissant d'une agriculture diversifiée, a également été étudiée. Les données de l'Île d'Orléans ont été indiquées à part puisque cette MRC est représentative d'une agriculture exploitant les circuits courts ainsi que diverses productions horticoles.

L'avènement des technologies en géomatique a permis de numériser et d'effectuer des recoupages d'informations géospatiales avec des données administratives. Au Québec, un programme de crédit de taxes foncières existe pour les entreprises agricoles qui remplissent les conditions suivantes :

1. Il s'agit d'une entreprise agricole enregistrée au MAPAQ;
2. L'exploitation est située en tout ou en partie en zone agricole;
3. L'exploitation génère un revenu brut d'au moins 8\$ pour 100\$ de valeur foncière admissible;
4. L'entreprise génère un revenu agricole annuel brut égal ou supérieur à 5000\$;
5. La personne qui demande le crédit a payé sa cotisation annuelle à l'association accréditée;
6. La personne qui demande le crédit satisfait aux exigences de l'écoconditionnalité.

¹² Pronovost, Jean, novembre 2015. À l'écoute de la relève agricole Le vécu et les attentes des jeunes agriculteurs québécois. Consulté en ligne en 16 septembre 2016: http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/Rapportreleveagricole_Pronovost.pdf

D'autres règles particulières encadrent le programme. Le programme de crédit de taxes foncières est un bon indicateur des lots ou propriétés utilisés par des fermes.

Nous avons estimé l'utilisation agricole des lots de la zone agricole pour les régions administratives du Centre-du-Québec, de l'Outaouais et de la Capitale-Nationale. Pour réaliser notre estimation, nous avons utilisé les données du MAMOT¹³. Les régions administratives sélectionnées ont des rôles d'évaluation foncière numérisés permettant de recouper ces données avec celles des données de la zone agricole. Les écarts entre les données des rôles d'évaluation et celles de la zone agricole varient entre 0,2 et 1,6 %, ce qui permet de tirer des tendances, malgré le niveau d'incertitude relativement faible.

Tableau 2. Utilisation par des fermes des lots de la zone agricole en lien avec leur superficie pour la région administrative de la Capitale-Nationale

Taille des lots	Utilisé par des fermes		Inutilisé par des fermes		Total		% des lots utilisés par des fermes	% surface utilisée par des fermes
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)		
- de 4 ha	487	723	17 261	7 976	17 748	8 699	4 %	8 %
4 ha à 10 ha	500	3 459	1 526	10 164	2 026	13 622	25 %	25 %
10 à 20 ha	672	10 023	1 341	19 225	2 013	29 249	33 %	34 %
20 à 30 ha	615	15 166	713	17 469	1 328	32 634	46 %	46 %
30 à 40 ha	442	15 162	412	14 122	854	29 284	52 %	52 %
40 à 50 ha	309	13 772	186	8 240	495	22 012	62 %	63 %
50 à 60 ha	255	13 947	113	6 178	368	20 125	69 %	69 %
60 à 70 ha	123	7 915	64	4 133	187	12 048	66 %	66 %
70 à 80 ha	72	5 375	51	3 802	123	9 176	59 %	59 %
80 à 90 ha	69	5 854	29	2 469	98	8 323	70 %	70 %
90 à 100 ha	39	3 707	25	2 363	64	6 070	61 %	61 %
plus de 100 ha	120	16 427	64	13 455	184	29 882	65 %	55 %
Total	3 703	111 531	21 785	109 593	25 488	221 124	15 %	50 %

13 COMPILATION CPTAQ : RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2016, Table des répartitions fiscales, attribut numéro de la loi accordant une exemption fiscale (c. M-14, r.1 Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations).

Tableau 3. Utilisation par des fermes des lots de la zone agricole en lien avec leur superficie pour la région administrative de l'Outaouais

Taille des lots	Utilisé par des fermes		Inutilisé par des fermes		Total		% des lots utilisés par des fermes	% surface utilisée par des fermes
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)		
- de 4 ha	102	126	10 090	5 610	10 192	5 736	1 %	2 %
4 ha à 10 ha	70	482	623	4 061	693	4 543	10 %	11 %
10 à 20 ha	172	2 654	572	8 312	744	10 966	23 %	24 %
20 à 30 ha	336	8 047	539	12 774	875	20 821	38 %	39 %
30 à 40 ha	320	11 406	450	15 931	770	27 337	42 %	42 %
40 à 50 ha	589	25 953	668	29 173	1 257	55 126	47 %	47 %
50 à 60 ha	164	8 976	158	8 535	322	17 511	51 %	51 %
60 à 70 ha	156	10 107	168	10 927	324	21 033	48 %	48 %
70 à 80 ha	139	10 440	118	8 772	257	19 212	54 %	54 %
80 à 90 ha	161	13 632	156	13 235	317	26 867	51 %	51 %
90 à 100 ha	99	9 352	71	6 698	170	16 051	58 %	58 %
plus de 100 ha	326	49 316	243	39 553	569	88 869	57 %	55 %
Total	2 634	150 491	13 856	163 582	16 490	314 073	16 %	48 %

Tableau 4. Utilisation par des fermes des lots de la zone agricole en lien avec leur superficie pour la région administrative du Centre-du-Québec

Taille des lots	Utilisé par des fermes		Inutilisé par des fermes		Total		% des lots utilisés par des fermes	% surface utilisée par des fermes
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)		
- de 4 ha	809	1 340	23 920	12 912	24 729	14 252	5 %	9 %
4 ha à 10 ha	833	5 772	2 230	14 767	3 063	20 539	27 %	28 %
10 à 20 ha	1 523	23 134	1 954	28 062	3 477	51 196	44 %	45 %
20 à 30 ha	1 818	44 745	1 262	30 843	3 080	75 587	59 %	59 %
30 à 40 ha	1 226	42 724	766	26 023	1 992	68 747	62 %	62 %
40 à 50 ha	1 183	52 226	592	25 962	1 775	78 188	67 %	67 %
50 à 60 ha	704	38 585	225	12 291	929	50 877	76 %	76 %
60 à 70 ha	535	34 650	129	8 317	664	42 968	81 %	81 %
70 à 80 ha	384	28 666	80	5 948	464	34 614	83 %	83 %
80 à 90 ha	358	30 299	96	8 166	454	38 465	79 %	79 %
90 à 100 ha	223	21 078	41	3 853	264	24 931	84 %	85 %
plus de 100 ha	712	107 169	141	27 826	853	134 995	83 %	79 %
Total	10 308	430 389	31 436	204 971	41 744	635 359	25 %	68 %

Tableau 5. Utilisation par des fermes des lots de la zone agricole en lien avec leur superficie pour la MRC de l'Île d'Orléans

Taille des lots	Utilisé par des fermes		Inutilisé par des fermes		Total		% des lots utilisés par des fermes	% surface utilisée par des fermes
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)		
- de 4 ha	95	124	1 947	834	2 042	958	6 %	13 %
4 ha à 10 ha	58	379	68	420	126	799	46 %	47 %
10 à 20 ha	59	889	42	602	101	1 491	58 %	60 %
20 à 30 ha	57	1 432	9	220	66	1 652	86 %	87 %
30 à 40 ha	63	2 154	8	276	71	2 429	89 %	89 %
40 à 50 ha	64	2 878	5	228	69	3 107	93 %	93 %
50 à 60 ha	47	2 577	1	51	48	2 628	98 %	98 %
60 à 70 ha	17	1 093	0	0	17	1 093	100 %	100 %
70 à 80 ha	9	665	0	0	9	665	100 %	100 %
80 à 90 ha	9	779	0	0	9	779	100 %	100 %
90 à 100 ha	5	480	3	293	8	772	63 %	62 %
plus de 100 ha	10	1 252	1	109	11	1 360	91 %	92 %
Total	493	14 702	2 084	3 033	2 577	17 735	19 %	83 %

L'examen des données compilées permet de constater qu'il existe plusieurs propriétés de petite taille en zone agricole. Les lots de moins de 4 hectares à l'intérieur de la zone agricole sont principalement des terrains utilisés à des fins autres qu'agricoles avec une superficie moyenne inférieure à un hectare. Ces lots de moins de 4 hectares ne sont pas considérés comme des terres agricoles au sens de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (LATANR). Aux fins de l'étude, nous ne les considérons pas comme pouvant être utiles au développement des fermes québécoises.

La lecture des données démontre qu'il existe déjà plusieurs petits lots ou petites terres qui ne sont pas utilisés par des fermes. Seulement pour les trois régions étudiées, nous comptons près de 4 400 lots dont la superficie varie entre 4 et 10 hectares, inutilisés par des fermes, sur les quelque 5 800 lots compris dans cette strate. C'est environ 75 % de ces lots qui sont en attente de développement à des fins agricoles. De manière concrète, la Loi ne procure pas les outils nécessaires à la Commission pour résoudre le problème de l'accessibilité et la sous-utilisation des petites terres agricoles. Cette responsabilité incombe à d'autres organismes chargés d'assurer la prospérité de l'industrie agricole. L'étude des résultats démontre que la taille est un facteur influençant l'utilisation agricole des lots. Par contre, à partir d'une certaine taille, ce facteur s'estompe. Il n'existe pas de taille de lot unique à l'échelle de la province permettant de répondre aux besoins de l'agriculture. La taille des propriétés doit être adaptée en fonction de l'agriculture régionale et de ses particularités. L'adoption d'une vue d'ensemble à l'image des demandes à portée collective comme il a été recommandé par M. Bernard Ouimet¹⁴ en 2008 peut apparaître comme une solution intéressante à long terme. Le défi que représente cette voie réside dans la capacité d'adapter ces décisions à portée collective à l'environnement changeant de l'agriculture.

Les résultats des données compilées permet de constater que plus les possibilités d'utilisation agricoles sont élevées, notamment par la présence d'un marché à proximité, plus les petites propriétés sont utilisées par des fermes. Par exemple, sur l'île d'Orléans, 47 % des lots dont la taille était située entre 4 et 10 hectares étaient utilisés par des

¹⁴ Ouimet, Bernard, juin 2007. Le zonage agricole : un atout indispensable pour le développement de l'agriculture et un (note 15 suite) moyen très important pour améliorer la qualité de l'aménagement du territoire au Québec Un outil qu'il faut savoir faire évoluer dans l'intérêt collectif. Consulté en ligne le 2 novembre 2016 : <http://www.caaq.gouv.qc.ca/userfiles/File/Memoires%20nationales%20Quebec/23-Q-Bernard-Ouimet.pdf>

fermes, alors qu'en Outaouais, c'était seulement 10 % de ces lots qui étaient utilisés par des fermes. L'écart est remarquable, même avec les autres régions étudiées.

L'accessibilité et la sous-utilisation des petites terres sont des problèmes agricoles débordant du cadre de l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Il est important que tous les acteurs concernés par le développement de l'agriculture et des régions soient interpellés pour résoudre le problème.

Aussi, les plans de développement de la zone agricole (PDZA) doivent impérativement caractériser le domaine foncier agricole de manière à bien cerner le problème et trouver des solutions adaptées à chaque communauté. À cet égard, le PDZA de la MRC d'Argenteuil doit être cité en exemple.

3. Portrait économique des entreprises agricoles (FADQ)

La présente section traite de la situation financière des fermes hors sol, en démarrage (1^{re} génération), des fermes très parcellisées (activités réparties sur plusieurs petits lots), etc.

Il n'existe pas d'étude adaptée à la situation québécoise sur l'efficacité économique des entreprises hors sol telles que les élevages sans culture (porcs et volailles), l'apiculture, les champignonnières, les serres, etc. Aussi, il n'existe pas de données fiables et suffisamment détaillées pour pouvoir évaluer ou comparer ces différents types de fermes.

Or, depuis l'adoption des règles environnementales en matière de productions animales basées sur les rejets de phosphore, les productions animales doivent avoir à leur disposition des superficies pour épandre et valoriser les déjections issues de leur élevage. D'ailleurs, le gouvernement a adapté les programmes afin de fournir l'aide uniquement aux entreprises respectant les règles environnementales. Il s'agit de l'écoconditionnalité.

À titre indicatif, pour une ferme porcine de 2 400 porcs à l'engraissement, il faut entre 137 et 237 hectares en culture. Pour une ferme de 33 000 poulets à griller par lot, il faudrait environ 140 hectares de terres en culture alors que l'élevage à lui seul peut être réalisé sur une superficie aussi petite que 2 hectares.

4. Motifs pour morceler une terre

En 2007, la Commission a identifié deux grandes visions permettant d'aborder la problématique du morcellement des terres agricoles du Québec. La première est une vision territoriale basée sur une approche de gestion collective du territoire agricole. Cette approche est moins sensible aux spécificités des projets soutenant certaines demandes de morcellement. Suivant cette approche, la même demande d'autorisation pour deux projets différents devrait obtenir des réponses similaires.

La seconde vision est l'approche économique. Elle accorde une importance plus grande aux particularités du projet soutenant la demande de morcellement. Il s'agit donc d'une approche à caractère plus individuel. Il se pourrait que, si les demandes étaient seulement évaluées selon cette approche, la même demande d'autorisation soumise par deux individus différents pour deux projets différents puisse se solder par deux réponses différentes.

Dans son [Plan d'action de développement durable](#) (PADD), la Commission lance l'idée que l'amalgame des deux visions puisse être réalisé. Dans la section suivante, nous essaierons de définir les différents motifs pour morceler une terre agricole et de décrire, en l'occurrence, des décisions de la Commission en lien avec les deux visions préalablement définies.

La Commission dispose annuellement d'un peu plus de 300 demandes de morcellement de terre agricole. Les motifs menant à présenter une demande de morcellement agricole sont multiples. Certaines touchent directement la gestion des entreprises agricoles alors que d'autres sont d'ordre personnel. Ces demandes peuvent donc émaner d'un souhait de spécialisation de la production agricole, d'un désir de prendre de l'expansion, de démarrer une entreprise agricole en minimisant le montant à capitaliser, de céder une partie du patrimoine agricole à des membres de la famille, d'obtenir un petit territoire de chasse ou de villégiature, d'investir dans l'immobilier agricole et forestier, etc.

Le tableau 6 présente la répartition des décisions de la CPTAQ pour l'exercice financier 2013-2014, sans égard à la contiguïté. La compilation des données y est basée sur la plus petite unité foncière issue du morcellement.

Tableau 6. Distribution des décisions de la CPTAQ pour l'exercice financier 2013-2014 sans égard à la contiguïté

Superficie de l'unité foncière (ha)	Représentation des dossiers par classe (% des dossiers)	Taux d'autorisation (%)
<10	21,33	42
10 < 20	22,67	56
20 < 30	18,00	59
30 < 40	9,33	71
40 < 50	9,00	78
50 < 60	5,00	93
60 < 70	5,67	82
70 < 80	1,67	80
80 < 90	4,00	100
90 < 100	0,33	100
100 et plus	3,00	100
Total	0,00	64

L'examen des décisions de la Commission basées sur la plus petite unité foncière issue du morcellement démontre que le taux d'autorisation augmente de manière marquée lorsque les propriétés s'approchent de la taille des lots originaux. Nous remarquons aussi que la vaste majorité des demandes de morcellement soumises à la Commission ont pour effet de créer des propriétés foncières dont la superficie est inférieure à 30 hectares et dont plusieurs sont inférieures à 10 hectares. Cette situation est préoccupante puisque l'examen des propriétés de la zone agricole indique que ces petites propriétés sont moins susceptibles d'être utilisées pour l'agriculture et qu'elles sont relativement abondantes.

4.1 Économique

Il est fréquent que les producteurs demandent d'acquérir une partie de lot qu'ils louent et exploitent depuis plusieurs années avant d'y faire des investissements majeurs comme du drainage ou du nivellement.

D'autres entreprises en expansion cherchent à acquérir des parties de lots intéressantes pour répondre aux spécificités de leur entreprise. Dans cette situation, nous pouvons penser aux entreprises acéricoles qui désirent acheter seulement la partie « érablière » d'une propriété, ne voyant pas l'utilité de posséder le reste. Les troubles financiers sont souvent évoqués pour justifier un morcellement. Le secteur agricole est assujéti à plusieurs éléments hors du contrôle du producteur comme les aléas climatiques et les soubresauts des marchés. À certains moments,

le manque de liquidité devient un motif pour se départir de certaines parties de lots souvent moins faciles à rentabiliser pour l'entreprise, par exemple, la vente d'un boisé de ferme et le maintien des parties de lot cultivées.

4.2 Agricole (spécialisation, démarrage, liquidité, troubles financiers, héritage et legs)

La production agricole a énormément changé au cours des 40 dernières années. Les entreprises se sont spécialisées. Cette spécialisation a amené certaines entreprises à demander la division de leurs lots agricoles de manière à séparer les différents types de production. Cette situation a été particulièrement fréquente avec les élevages porcins, avicoles et de veaux qui souhaitaient diviser les productions animales des productions végétales.

Plus récemment, la Commission a aussi reçu des demandes de morcellement pour créer des unités de productions animales sans terre cultivée pour l'élevage à forfait de vaches et génisses laitières.

Le développement de l'acériculture a aussi contribué à l'émergence d'entreprises entièrement dédiées à cette production. La répartition de la ressource fait en sorte que plusieurs entreprises sollicitent des morcellements de ferme pour pouvoir acquérir l'érablière située sur le lot voisin sans pour autant devoir acquérir les terres en culture.

Enfin, lorsque les entreprises traversent des moments plus difficiles sur le plan financier, il arrive que les gestionnaires demandent l'autorisation de se départir de certains actifs afin de dégager les liquidités nécessaires à la relance ou à la poursuite des opérations. Le morcellement ou la liquidation d'actifs peut alors être perçu comme une solution pour pallier une mauvaise gestion d'entreprise ou une difficulté d'accès à un programme d'aide financière, surtout lorsqu'un secteur entier est soumis à une épreuve économique.

4.3 Démarrage d'entreprises et transfert de fermes

Le morcellement d'une terre agricole n'est pas une prémisses au démarrage de nouvelles entreprises agricoles. L'étude des propriétés en zone agricole démontre qu'il existe déjà des lots de toutes les tailles sur le territoire agricole. Le taux d'exploitation des petites terres est particulièrement faible pour les lots de petite taille. Le problème d'accessibilité à la terre ne semble pas être un problème de zonage agricole, mais bien un problème complexe causé, notamment, par l'accaparement des terres agricoles généré par des personnes morales ou physiques désintéressées par l'exploitation d'une entreprise agricole. Ces terres ainsi rendues indisponibles contribuent à la sous-utilisation de certaines portions de la zone agricole.

5. Autres avenues au morcellement

Heureusement, certaines initiatives sont déjà amorcées afin de favoriser le démarrage de nouvelles entreprises agricoles. Ces entreprises travaillent à l'intérieur du cadre législatif actuel, laissant croire qu'une partie de la solution du problème de l'accessibilité à la terre agricole n'est peut-être pas entre les mains de la Commission.

Parmi ces initiatives, notons celles de la Location-achat ou du prêt de mise de fonds, mises en place par le Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA)¹⁵. Le FIRA offre aux nouveaux producteurs agricoles d'acheter pour l'entreprise de la relève agricole la terre agricole convoitée. La terre est ensuite louée à l'entreprise en démarrage avec une option d'achat. Les termes fixant le prix de vente advenant le rachat de la terre par l'entreprise sont prédéterminés.

Des banques de terres ont été mises en place afin de faciliter la rencontre entre les futurs agriculteurs et les propriétaires fonciers désireux de voir leur patrimoine agricole valorisé. Huit MRC sont actuellement impliquées directement dans cette avenue prometteuse¹⁶. Il s'agit d'un service qui permet de jumeler les futurs agriculteurs et les propriétaires fonciers n'utilisant pas leur terre dans les MRC participantes. Les ententes conclues peuvent

¹⁵ <http://www.lefira.ca/> (lien consulté le 17 février 2017)

¹⁶ <http://www.banquedeterres.ca/> (lien consulté le 17 février 2017)

être la location avec ou sans option d'achat, le partenariat, le transfert de ferme, le démarrage ou le mentorat. Un agent de terrain contribue au succès de l'opération. La flexibilité du système permet aussi de limiter l'investissement initial requis pour démarrer une entreprise agricole.

Actuellement, les MRC de Brome-Missisquoi, d'Argenteuil, des Laurentides, Val-Saint-François, de Memphrémagog, des Sources, de Pontiac, de l'Érable et de Charlevoix proposent ce service. Ce dernier permet de mobiliser la communauté afin de stimuler le développement du secteur agricole en facilitant les démarches d'accèsion à la terre.

Par exemple, la MRC de l'Érable poursuit l'objectif de voir s'installer sur son territoire 10 nouvelles entreprises agricoles par année. Pour y arriver, elle a mis en place différents outils à la disponibilité des entreprises afin de les orienter vers la réussite de leur projet. Pour y arriver, elle a désigné son Plan de développement de la zone agricole (PDZA), son Schéma d'aménagement et de développement (SAD), a mis sur pied un fonds d'aide au démarrage d'entreprises agricoles, et a investi dans la banque de terres afin de créer une synergie favorable à la réalisation des projets. La MRC estime que la banque de terres permet à un jeune entrepreneur d'amorcer son projet en minimisant le risque et l'investissement initial généralement requis pour le démarrage d'une entreprise agricole. Elle permet aussi de maintenir des parties de lots moins favorables à certaines entreprises spécialisées à d'autres types d'entreprises. Cette nouvelle approche peut avoir pour effet de réduire les besoins de morcellement de terres agricoles.

Les types de morcellements

Le détachement des bâtiments agricoles du reste du fonds de terre et la création de petites propriétés agricoles foncières



Figure 1. Exemple d'un morcellement dont le but est la création d'un petit lot agricole. Au départ, les propriétés bleue et rouge en formaient une seule d'environ 20 hectares. Le projet vise à créer une nouvelle propriété agricole d'environ 2 hectares pour permettre le démarrage d'une entreprise maraîchère.

Ajustements aux limites de propriétés agricoles

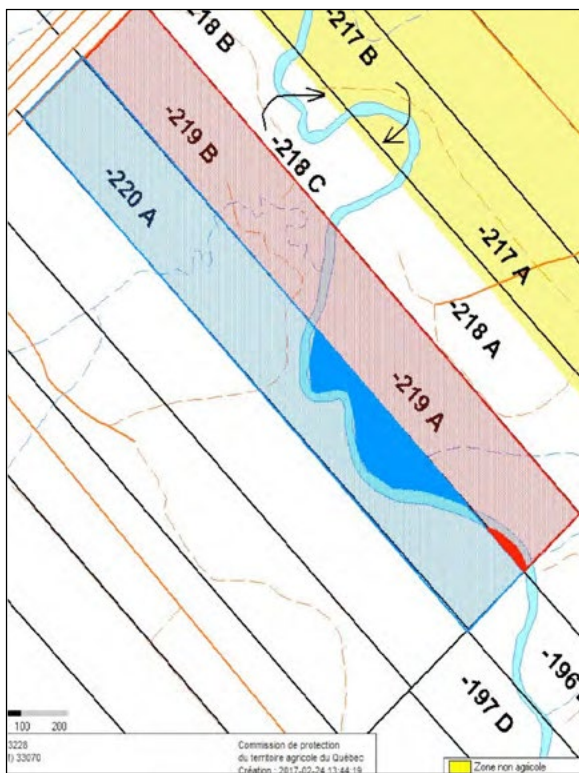


Figure 1. Propriétés initiales, les polygones de couleurs opaques sont les parties de lot à échanger.

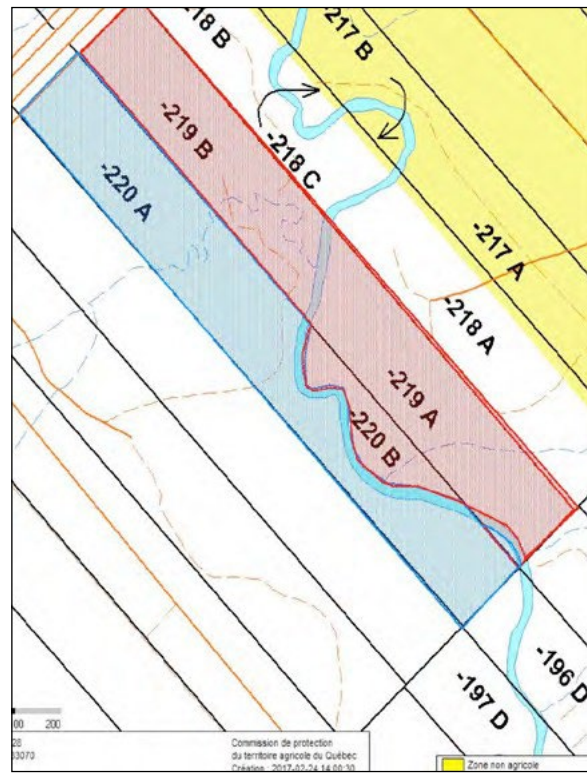


Figure 2. Propriétés finales.

Illustrations d'un cas d'ajustement des propriétés. Initialement, les deux propriétés agricoles occupent environ 25 hectares et sont séparées par une rivière. Les propriétaires s'entendent pour échanger les parties de leurs propriétés qui sont de l'autre côté de la rivière. Après la transaction, les propriétés sont de 28 et 23 hectares et l'accès aux différentes parties des propriétés est facilité.

Les ajustements aux limites de propriétés agricoles pour permettre une meilleure gestion des entreprises et les échanges de terrain ne devraient plus être soumis à la Commission dans la mesure où chacune des propriétés redéfinies serait d'une taille suffisante pour assurer son utilisation agricole. Bien que ce nombre de dossiers soit relativement faible, dans la plupart des cas, ils sont sans incidence sur le patrimoine foncier. Le principal obstacle à la mise en place d'une telle mesure est l'absence d'une superficie minimale de lotissement. Les caractéristiques de ces demandes de morcellement sont le nombre de propriétés qui reste inchangé. En général, l'accessibilité ou la nouvelle configuration des parcelles agricoles améliorent les possibilités d'utilisation agricole des deux propriétés.

À titre d'exemple, la vente d'une partie de lot dont la plus petite unité foncière issue du morcellement est d'une taille égale ou supérieure à celle qui prévalait au départ. Par exemple, M. X possède le lot 3 d'une superficie de 40 hectares, Mme Y possède une propriété formée des lots 4 et 5 d'une superficie de 60 hectares. M. X désire acheter 10 hectares à Mme Y. Au terme de la transaction, les deux nouvelles propriétés seraient d'une superficie de 50 hectares, donc d'une superficie supérieure à celle de 40 hectares qui était la plus petite unité foncière présente initialement. Ce type de demandes de morcellement est caractérisé par un nombre inchangé de propriétés et par la taille des propriétés qui reste semblable. Seule la configuration de ces dernières change.

Morcellement de type blanc bonnet, bonnet blanc.

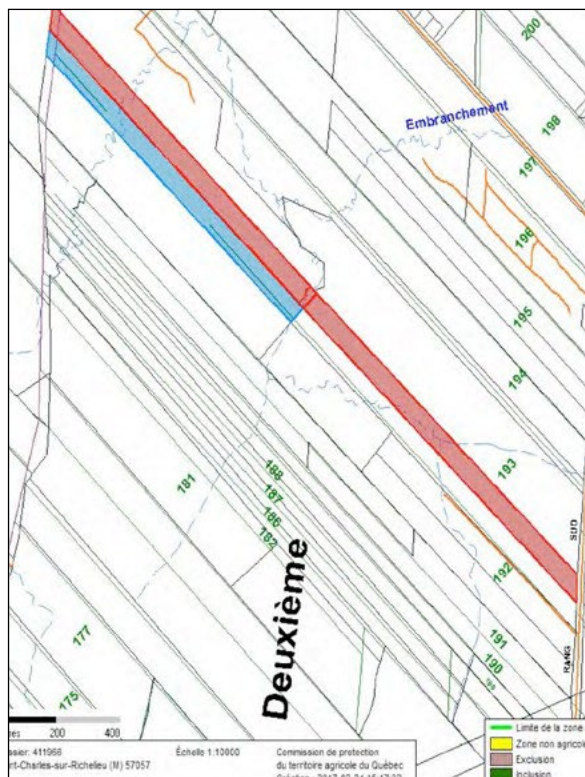


Figure 3. Représente la situation de départ où la propriété bleue mesure 7 hectares de forêt et la propriété rouge occupe 14 hectares de forêt.



Figure 4. Illustre la situation souhaitée où le propriétaire de la propriété bleue acquiert une partie de la propriété rouge pour maintenant occuper 14 hectares. Le vendeur conserve 7 hectares.

En plus des exemples précédents, il existe une multitude de possibilités de morcellement de ferme. Elles doivent être évaluées de manière individuelle afin d'assurer le maintien d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture.

6. Effets du morcellement sur la zone agricole

6.1 Hausse du prix des terres, diminution de l'accessibilité des terres

Le prix d'une terre agricole est déterminé par plusieurs facteurs : agronomiques, économiques, démographiques et géographiques.

Plusieurs économistes se sont penchés sur les différents facteurs influençant la valeur d'une terre agricole. Ces facteurs sont multiples. Parmi ceux-ci, notons que les facteurs suivants ont un effet à la hausse sur le prix des terres : la proximité d'un centre urbain, la vigueur économique de la région, la taille de la propriété, la qualité des sols, la possibilité d'y réaliser des projets commerciaux, la possibilité d'y implanter une résidence, la superficie en culture, l'accroissement démographique, l'âge et la qualité des bâtiments agricoles ou résidentiels érigés sur la propriété, etc.

En contrepartie, plusieurs chercheurs (Clifton et Spurlock¹⁷, Vollink¹⁸, Deaton et Vyn¹⁹, King et Sinden²⁰, Sandrey et al.²¹) ont démontré que le prix à l'hectare réagit de manière inverse à la taille de la propriété agricole. Il est démontré par King et Sinden que cette diminution de prix associée à la taille de la propriété est plus importante pour l'acheteur que pour le vendeur lors du moment de conclure la transaction.

Cette littérature de la science économique confirme l'hypothèse que le morcellement des terres agricoles influence à la hausse le prix de la terre agricole. Ainsi, le revenu de la vente d'une terre en plus d'une partie devrait être supérieur à celui de la vente de la même terre en un seul bloc.

Par contre, il serait hasardeux de pousser la réflexion au-delà de la propriété à morceler. La littérature indique aussi qu'il existe des facteurs locaux ayant pour effet de créer des sous-marchés. Ces facteurs locaux peuvent expliquer des écarts de prix pour des propriétés agricoles de même taille et dont les caractéristiques apparaissent semblables.

Le marché des terres agricoles est influencé par de multiples facteurs, dont la meilleure utilisation du fonds de terre (commercial, résidentiel, agricole, villégiature et usages récréationnels) et les perspectives de la rente qui y sont associées.

Ainsi, malgré près de 40 ans de protection du territoire agricole, certaines entreprises spéculent encore sur le fait qu'il soit possible de convertir des parties de la zone agricole en zones urbaines. Elles apposent ainsi une prime à la valeur agricole de la terre représentant l'effet spéculatif associé aux revenus qu'elles anticipent par une utilisation non agricole.

L'achat des terres des Sœurs de la Charité est un exemple illustrant cette situation. Alors que l'évaluation municipale était d'environ 7 millions \$ sur le rôle de 2014, la propriété agricole et institutionnelle a été vendue 39 millions en 2015 à une société ayant pour raison d'être le développement d'un projet immobilier.

La littérature ne nous permet pas de croire que les autorisations sur le morcellement des terres agricoles de la Commission ont un effet sur le marché des terres agricoles dans une région. Elle indique simplement que la taille d'une terre agricole est une variable importante sur la valeur de la terre. Ainsi, il n'est pas démontré qu'un nouveau lot créé à la suite d'une autorisation se vendra plus cher qu'une propriété présentant déjà les mêmes caractéristiques dans une même communauté.

Enfin, il apparaît que la valeur d'une terre est associée à plusieurs facteurs, dont l'utilisation qu'il est possible d'en faire. Ainsi, nous pouvons fortement prétendre que les autorisations de la Commission pour une utilisation à des fins autres qu'agricoles peuvent avoir un effet à la hausse sur le prix de la terre ayant reçu l'autorisation.

6.2 Critères d'évaluation de la LPTAA

Traditionnellement, les décisions de la Commission sont basées sur l'examen de certains critères de la LPTAA. Parmi ces critères, notons que l'examen de l'utilisation agricole des lots tend à démontrer que le potentiel agricole des sols et les possibilités d'utilisations agricoles des lots sont fortement influencés par la taille des propriétés agricoles. La proximité des marchés multiplie les possibilités d'utilisation agricole des lots, rendant plus facile l'exploitation de fermes de spécialités sur de petites superficies ou exploitant des moyens de commercialisation différents, tels que les circuits courts.

17 Clifton, I. D. et S. B. Spurlock, 1983. Analysis of Variation in Farm Real Estate Prices Over Homogeneous Market Areas in Southeast. *Southern Journal of Agricultural Economics* 15(1):87-96

18 Vollink, W. J. 1978. Analysis of Factors Related to per Acre Prices of Bare Land : North Carolina 1975-1976. *Southern Journal of Agricultural Economics*. pages 143-150. consulté en ligne le 17 février 2017 à <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/30473/1/10020143.pdf>

19 Deaton, B. James et Vyn, R. J. 2015. The Effect of Ontario's Greenbelt on the Price of Vacant Farmland, *Canadian Journal of Agricultural Economics* 63 : 185-208.

20 King, David A. et Sinden, J. A. 1994. Price Formation in Farm Land Markets, *Land Economics* 70(1):38-52

21 Sandrey, R. A., Arthur, L. M., Oliveira, R. A., Wilson, W. R., 1982. Determinants of Oregon Farmland Values : a Pooled Cross-Sectional, Time Series Analysis. *Western Journal of Agricultural Economics*, 211-220

Le 5^e critère d'application de la Loi devrait être aussi utilisé puisqu'il commande de vérifier s'il existe d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les impacts sur l'agriculture. Les données démontrent que les très petits lots sont sous-utilisés par des fermes par rapport aux lots plus vastes. Nous pouvons penser que la création de nouveaux lots doit être étudiée de manière sérieuse, surtout dans le contexte où ils abondent dans certaines communautés. Il serait pertinent de questionner les futurs acquéreurs sur leurs démarches réalisées pour trouver un petit lot déjà existant avant d'en créer un nouveau, surtout dans un contexte de nouveau projet.

Le 6^e critère, celui de l'homogénéité, est un critère souvent utilisé dans le cadre du traitement des demandes d'autorisation. Dans le cas des dossiers visant le morcellement d'une terre agricole, la Commission dresse un portrait des propriétés d'une communauté agricole. Ensuite, elle évalue si les nouvelles propriétés issues du morcellement s'harmoniseront dans l'ensemble de la communauté ou si elles seront disparates, brisant du même coup l'homogénéité de la communauté agricole. Selon la pondération qui est accordée à ce critère, il peut nuire à l'essor de nouvelles entreprises agricoles n'ayant pas besoin de grandes superficies dans les milieux peu fragmentés. À l'inverse, l'approche utilisée par la Commission pour évaluer ce critère favorisera la création de propriétés de petites superficies dans un milieu qui en compterait déjà plusieurs. Une réflexion à l'égard de l'évaluation de ce critère et de sa pondération est nécessaire.

Enfin, le 8^e critère de la LPTAA est un élément clé incontournable dans l'analyse des demandes de morcellement et dans l'application de la Loi. La jurisprudence pour ce critère d'application de la Loi a établi que la Commission doit l'aborder sous l'angle de l'autonomie, la viabilité économique et le maintien de la polyvalence des pratiques agricoles de toutes les parcelles qui résulteraient du morcellement. Voici les différentes définitions de la variabilité économique établies par les tribunaux :

- « La constitution de propriétés agricoles permettant notamment à leur propriétaire d'en tirer assez de revenus pour pouvoir faire vivre une famille. »;
- « Être en mesure d'en tirer un revenu suffisant pour qu'ils l'exploitent en agriculture de façon permanente. »;
- « Il est exact que la Loi ne prévoit pas, comme telle, une superficie minimale pour la pratique de l'agriculture. Toutefois, le 8^e critère de l'article 62 de la Loi, cité plus haut, signifie notamment que les entités agricoles issues d'un morcellement doivent raisonnablement permettre à leur propriétaire d'en tirer un revenu suffisant pour faire vivre une famille de façon permanente. Si tel n'est pas le cas, il peut y avoir cessation des activités agricoles après un certain temps, ce qui est contraire aux objectifs de la Loi. »;
- « Une constante se dégage des décisions de la Commission au cours des années. Elle cherche à modéliser prioritairement la réserve foncière agricole de manière à créer des unités de production agricole viables, qui offrent aux agriculteurs de métier de l'intérêt pour exercer leurs activités, présentant un faible risque de perdre leur vocation. La superficie des unités est un critère pris en compte par la Commission, mais ce n'est pas le seul. »;
- « Le tribunal ne peut que corroborer l'opinion de la Commission à l'effet que l'exploitation d'une ferme équestre contribue davantage au maintien de l'homogénéité de la communauté agricole et à sa pérennité que ne peut le faire une exploitation sylvicole de petite dimension. L'une peut être qualifiée d'exploitation intensive, alors que l'autre est manifestement une exploitation extensive et réclame de plus grands espaces. ».

La jurisprudence établit le lien entre la superficie suffisante et le potentiel agricole du lot. Cette association rejoint aussi l'utilisation d'une variable économique dans l'évaluation du morcellement, puisque le potentiel agricole est intimement lié aux revenus agricoles.

Enfin, il a été établi par la jurisprudence que la Commission devait évaluer le sérieux d'un projet agricole lorsqu'il était associé à une demande de morcellement. Cette évaluation considérera l'investissement à réaliser, la pérennité des aménagements projetés et les connaissances agricoles du promoteur.

Les données et les statistiques présentées dans ce document permettent de comprendre la diversité de la production agricole québécoise. Chaque projet doit être évalué à la pièce en tenant compte des particularités propres à chaque milieu.

7. Discussions

L'agriculture québécoise contribue à l'occupation du territoire et au développement des régions. Elle évolue dans un environnement complexe qui comprend, en amont de la production, les fournisseurs de services et d'intrants, les producteurs et, en aval de la production, les transformateurs, les détaillants, les grossistes, les restaurateurs, etc. Chaque acteur de cette filière joue un rôle important et contribue, par sa présence, à soutenir les producteurs en fournissant des intrants, de nouvelles technologies à des prix concurrentiels ou en créant des occasions d'affaires pour les produits agricoles.

Un des enjeux de la protection du territoire agricole est de maintenir ces communautés agricoles vivantes et dynamiques. L'un des éléments clés pour y arriver est d'assurer que l'environnement soit propice à l'établissement de nouvelles entreprises et au développement des entreprises agricoles existantes. L'une des solutions peut être d'établir des lignes directrices connues afin de clarifier les règles du jeu pour les nouveaux producteurs agricoles et pour ceux qui désirent prendre de l'expansion ou réorienter leur entreprise agricole.

Historiquement, le territoire québécois a été loti sous deux régimes différents où les lots originaux mesuraient 30, 40 ou 80 hectares. La *Loi sur la protection du territoire agricole* a été adoptée le 9 novembre 1978 et est devenue par la suite la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) qui permet le morcellement de terres agricoles, pourvu que chacune des parties mesure plus de 100 hectares.

Le paramètre de la taille d'une propriété est un critère très important dans l'évaluation d'une demande de morcellement d'une terre agricole. La balise de 100 hectares de la Loi guide la Commission vers un objectif de grande propriété. En procédant ainsi, atteignons-nous les objectifs de la Loi ?

L'analyse des autres législations indique que le Québec a établi une balise supérieure à celle retrouvée dans les autres législations. Aussi, contrairement aux autres législations, la balise de 100 hectares n'est pas liée à l'un ou l'autre des cadastres historiques du Québec. Cette réalité fait en sorte que les terres pouvant être morcelées sans autorisation sont rares et entraîne souvent un découpage non naturel par rapport à l'environnement foncier.

Des normes minimales de lotissement sont établies partout. Leur taille est adaptée en fonction du type d'agriculture qu'il est possible d'y faire. Plus le site est propice à l'agriculture intensive (rendement monétaire élevé/hectare), plus la superficie minimale de lotissement est faible.

En général, les formes d'agriculture dites de spécialités sont définies. Concrètement pour le Québec, ce type de modification permettrait de définir des superficies minimales de lotissement pour différents types de productions agricoles. Pour les futurs entrepreneurs, il serait alors possible de définir un projet cadrant dans les normes établies. Il faut comprendre que l'objectif de permettre l'établissement de fermes spécialisées sur de petites superficies ne doit pas se faire sur des superficies tellement petites que les entreprises ne pourraient plus prendre d'expansion.

Par exemple, une entreprise apicole type de 100 ruches qui produit un revenu annuel brut de 36 000 \$ nécessite 0,8 hectare pour réaliser ses opérations²², alors qu'une entreprise apicole de 500 ruches générant un revenu brut de 145 000 \$ a besoin d'environ 2 hectares pour réaliser ses opérations²³. Donc, au moment de créer une nouvelle entité foncière, ne serait-il pas plus prudent d'établir une superficie minimale de lotissement permettant non seulement d'y opérer une entreprise apicole de 100 ruches, mais aussi une de plus grande taille ?

22 CRAAQ 2012, Apiculture, Budget 100 colonies, AGDEX 616/821c.

23 CRAAQ 2012, Apiculture, Budget 500 colonies, AGDEX 616/821d.

Aussi, nous retrouvons dans toutes les législations étudiées une taille minimale de lotissement inférieure à celle du Québec (100 hectares). Chaque législation met en garde les gouvernements locaux et régionaux chargés de l'application et de l'établissement de ces normes de lotissement contre la tentation de définir des superficies de lotissement trop faibles qui auraient un effet néfaste sur le maintien et le développement des activités agricoles.

L'étude du morcellement des terres agricoles ne peut pas se faire sans considérer l'implantation de nouvelles résidences. L'approche de l'Oregon, le test du revenu agricole brut minimal, est particulièrement intéressante pour les meilleurs secteurs de la zone agricole. Cette approche favoriserait l'utilisation agricole du territoire.

Il existe une multitude de programmes agricoles visant à aider les entrepreneurs et les soutenir dans leur démarche de démarrage. Mis à part le programme de prêt forestier de la Financière agricole du Québec, tous les autres programmes sont basés sur des paramètres financiers tels que l'investissement minimal, la rentabilité, les revenus agricoles bruts et la viabilité. La plupart de ces programmes intègrent plusieurs paramètres. La taille des fermes en terme de superficie est complètement absente de ces programmes. Seul le programme de prêt forestier de la Financière agricole prévoit une superficie minimale de 60 hectares.

Il est reconnu qu'il est possible d'opérer une entreprise agricole sur de petites superficies. Par contre, ce ne sont pas toutes les productions agricoles qui peuvent prospérer sur ces petites superficies. L'analyse de la taille des lots en zone agricole que nous avons effectuée fait ressortir qu'il existe une multitude de petites propriétés à l'intérieur de la zone agricole. Les données colligées démontrent que les propriétés de petite taille sont généralement moins utilisées pour l'agriculture que les plus grandes. L'examen des propriétés de l'île d'Orléans, un terroir reconnu pour la qualité de ses sols, son climat favorable et sa proximité de la ville de Québec, illustre que, lorsque les conditions gagnantes sont réunies, les petites propriétés agricoles peuvent être utilisées avantageusement pour l'agriculture.

Étant donné le grand nombre de petits lots en zone agricole et leur sous-utilisation à des fins agricoles, serait-il pertinent d'utiliser de manière plus fréquente le 5^e critère d'évaluation de l'article 62 de la Loi?

Une meilleure connaissance de la répartition des terres agricoles des MRC combinée à l'utilisation d'outils comme les banques de terres et les plans de développement de la zone agricole (PDZA) permettrait certainement à plusieurs futurs agriculteurs de réaliser leur projet plus rapidement et sans devoir nécessairement diviser une terre agricole.

L'examen des différents programmes d'aide et d'appui au démarrage d'entreprises agricoles démontre qu'ils sont nombreux et adaptés à plusieurs situations. Ces programmes ne stimulent pas le morcellement, bien au contraire. En favorisant l'accès aux capitaux, ils contribuent au développement de l'agriculture.

La problématique du morcellement des terres agricoles est complexe. Les demandes soumises à la Commission sont variées. Certains projets soumis à la Commission sont très simples, par exemple, ceux impliquant deux propriétés contiguës, alors que d'autres demandes commandent une analyse poussée et présentent un risque de créer des propriétés trop petites pouvant mener à la fragmentation du territoire agricole.

8. Conclusion

Les travaux de consultation des données de la Commission et l'analyse des comparaisons avec les autres législations commandent une réflexion sur la superficie minimale de lotissement qui est actuellement de 100 hectares. Il serait important de définir des superficies minimales de lotissement adaptées au contexte des régions du Québec en considérant, notamment, les particularités régionales et le type de cadastre original (seigneurie, canton de l'est ou canton abitibien).

Il est important de dresser un portrait foncier de chacune des MRC, puis de localiser les petits lopins de terre et les rendre disponibles pour la relève agricole ou tout autre personne voulant réaliser un projet d'entreprise agricole. Un

système comme les banques de terres permet de diffuser l'information efficacement. Nous recommandons l'utilisation d'un système comparable à l'ensemble des MRC désireuses de stimuler la venue de nouvelles entreprises agricoles.

Selon nos recherches en lien avec des propriétés de quelques parties de la zone agricole, il est démontré que plus les terres sont petites, moins elles sont utilisées par des fermes. Le morcellement a donc un effet sur les possibilités d'utilisation agricole des lots. Cet effet est influencé par divers facteurs, dont la proximité des marchés et les conditions biophysiques des sols.

Plusieurs types de morcellements pourraient être réalisés sans l'autorisation de la Commission, par exemple, les échanges de terrains entre producteurs voisins de superficie équivalente, la vente d'une partie de lot dont la plus petite unité foncière issue du morcellement est d'une taille supérieure à celle qui prévalait au départ. Une modification réglementaire pourrait être réalisée dans ce sens.

L'analyse des autres législations impose une réflexion sur la pertinence de définir certains types de productions agricoles qui pourraient se réaliser sur de petites superficies et de définir des modalités pour favoriser l'implantation de ces types de fermes. Ces fermes de spécialités pourraient être évaluées sous un regard différent. Toutes les interventions sur le territoire agricole ont un effet sur la spéculation des terres agricoles. La spéculation et l'accaparement des terres agricoles par des fonds d'investissement privés et des spéculateurs fonciers mettent une pression à la hausse sur la valeur des terres agricoles. Le développement de grands projets en zone agricole contribue à nourrir l'espoir de ces investisseurs en envoyant le signal que la zone agricole québécoise est un territoire en attente de développement urbain.

L'ajout d'autorisations pour faire autre chose que l'agriculture stimule aussi à la hausse la valeur des terres agricoles. Il faut favoriser une approche prudente afin que les terres agricoles puissent rester valorisables par des revenus provenant de l'agriculture.

En conclusion, l'accès à la profession de producteur agricole et la sous-utilisation des petites terres sont des entraves au développement de l'agriculture débordant du cadre de l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Plusieurs astuces doivent être mises en œuvre afin de créer un contexte favorable à l'émergence de nouvelles formes d'agriculture sans pour autant fragmenter davantage le territoire agricole québécois.

Il est primordial que tous les acteurs concernés par le développement de l'agriculture et des régions doivent se mobiliser pour se pencher sur la question et préciser une vision partagée du développement de l'agriculture québécoise.

Annexe I: Liste des programmes accessibles à la relève agricole

*****Mise en garde: Cette liste n'est pas une liste exhaustive de tous les programmes qui existent au Québec.*****

1. B.C.'s Ministry of Agriculture, 2013. Guide for Bylaw Development in Farming Areas, http://www.alc.gov.bc.ca/assets/alc/assets/about-the-alc/working-with-local-governments/840000-1_guide_for_bylaw_development_in_farming_areas-2013.pdf consulté en ligne le 14 octobre 2016.
2. Fonds coopératif d'aide à la relève agricole de Desjardins Volet aide à l'établissement
3. Fonds d'innovation Spin Master (mentorat, financement et expertises)
4. Fonds local d'investissement et fonds local de solidarité de la MRC de Coaticook (prêt financier, prêt sans intérêt)
5. Fonds nouveaux entrepreneurs de la MRC de Coaticook différents volets (subventions)
6. Fonds Stratégie jeunesse (accompagnement, prêts financiers et sans intérêt).
7. Futurpreneur Canada (prêt selon diverses modalités et mentorat)
8. Programme Agri-investissement (contribution financière)
9. Fonds de roulement, de développement et de la relève du Centre d'Aide aux Entreprises Haute-Yamaska et région (aide financière)
10. Prêt Jeune agriculteur et transfert de Financement agricole Canada (aide financière)
11. Appui financier à la relève agricole (subvention variant entre 10 000 \$ et 50 000 \$)
12. Concours Tournez-vous vers l'excellence! (bourse/prix)
13. Financement forestier (prêt et garantie de prêt)
14. Programme Ouverture de crédit (prêt financier)
15. Programme d'assurance récolte (contribution financière qui vise à protéger les récoltes contre les risques associés aux conditions climatiques et aux phénomènes naturels incontrôlables)
16. Programme d'assurance stabilisation des revenus agricoles (aide financière)
17. Sécuri-Taux Établissement (protection contre la hausse des taux d'intérêt aide financière)
18. Subvention à l'établissement (subvention variant entre 20 000 \$ et 50 000 \$)
19. Prêt de mise de fonds du FIRA (prêt complémentaire à un prêt principal)
20. Location-achat du FIRA (contribution spéciale)
21. Appui au développement de l'agriculture et de l'agroalimentaire en région (aide financière)
22. Appui à l'intégration des nouveaux producteurs (aide financière)
23. Prime-Vert (Volet 1: Interventions en agroenvironnement par une exploitation agricole) (aide financière)
24. Programme d'appui pour la conversion à l'agriculture biologique (Volet 1 : Soutien à la conversion d'unités de production végétale, acéricole et apicole Volet 2 : Soutien à la construction ou à la modification d'installations d'élevage pour répondre aux exigences des normes biologiques) (aide financière)
25. Prêt à entreprendre du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation (prêt non garanti)

Bibliographie

- BANQUE DE TERRE [En ligne]. Consulté en ligne le 17 février 2017 : <http://www.banquedeterres.ca/>
- BREKKEN, C. A. et al., Gwin, L., Horst, M., McAdams, N., Martin, S., Stephenson, G., 2016. The Future of Oregon's Agricultural Land. [Document électronique]. Consulté en ligne le 3 mars 2017 : http://centerforsmallfarms.oregonstate.edu/sites/centerforsmallfarms.oregonstate.edu/files/formatted_future_of_farmland_final_0.pdf
- CLIFTON, I. D. and S. B. Spurlock, 1983. « Analysis of Variation in Farm Real Estate Prices Over Homogeneous Market Areas in Southeast », Southern Journal of Agricultural Economics, pp. 87-96.
- CRAAQ, 2012. Apiculture, Budget 100 colonies, AGDEX 616/821c.
- CRAAQ, 2012. Apiculture, Budget 500 colonies, AGDEX 616/821d.
- CRAAQ, 2017. Répertoire des programmes d'aide financière accessibles pour la relève agricole. Consulté en ligne le 17 février 2017 : www.craaq.qc.ca/Repertoire-des-programmes-d_aide-financiere-accessibles-pour-la-releve-agricole.
- CRAAQ, 2014. Grandes cultures 2014-2015 analyse de sensibilité, AGDEX 100.12/820.
- DEATON, B. James et Vyn, R. J., 2015. « The Effect of Ontario's Greenbelt on the Price of Vacant Farmland », Canadian Journal of Agricultural Economic, pp. 185-208.
- DOWNING, Paul B., 1973. « Factors Affecting Commercial Land Values: An Empirical Study of Milwaukee, Wisconsin », Land Economics, pp. 44-56.
- FINANCIÈRE AGRICOLE DU QUÉBEC, 2016. Financement forestier Admissibilité. Consulté en ligne le 4 novembre 2016 : <http://www.fadq.qc.ca/financement-forestier/admissibilite/>
- FIRA 2017, Programme Location-Achat du FIRA. Consulté en ligne le 17 février 2017 : www.lefira.ca/produits/location-achat-de-terre
- GOUVERNEMENT DU MANITOBA, Planning for Agriculture. [Document électronique]. Consulté en ligne le 22 septembre 2016 : http://www.gov.mb.ca/ia/plups/pdf/prg_agri.pdf
- GROUPE AGECO, mai 2014. Structure des exploitations agricoles au Québec : Évolution, diversité et comparaison avec certains concurrents. [Document électronique]. Consulté en ligne le 2 novembre 2016 : http://www.aqinac.com/client/publications/RapportSynthese_EvolutionEtDiversiteModelesExploitationsAgricoles_140602.pdf
- KING, David A. et Sinden, J. A. 1988. « Influence of Soil Conservation on Farm Land Values », Land Economics, pp. 242-255.
- KING, David A. et Sinden, J. A. 1994. « Price Formation in Farm Land Markets », Land Economics, pp. 38-52.
- MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES Répertoire des cantons du Québec, 2004. 53 pages. [Document électronique]. Consulté en ligne le 16 janvier 2017 : <http://mern.gouv.qc.ca/publications/foncier/arpentage/cantons.pdf>
- MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES *Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020*, Québec, 2015, 121 pages.
- OFFICE QUÉBÉCOIS DE LA LANGUE FRANÇAISE, Grand dictionnaire terminologique. [En ligne]. Consulté en ligne : www.granddictionnaire.com.

OREGON SECRETARY OF STATE. Oregon Administrative Rules, Chapter 660, division 33, Agricultural Land. [Document électronique], 2016. Consulté en ligne le 12 octobre 2016 : http://arcweb.sos.state.or.us/pages/rules/oars_600/oar_660/660_033.html.

OREGON DEPARTMENT OF LAND CONSERVATION AND DEVELOPMENT, 1999. Using Income Criteria to Protect Commercial Farmland in the State of Oregon. [Document électronique]. Consulté en ligne le 16 janvier 2017 : <http://www.oregon.gov/LCD/docs/publications/ruralincome.pdf>

OREGON DEPARTMENT OF LAND CONSERVATION AND DEVELOPMENT, 2017. 2014-2015 Oregon Farm & Forest Report, January 1, 2014 through December 31, 2015. [Document électronique]. Consulté en ligne : http://www.oregon.gov/LCD/docs/rural/2014-2015_Farm_Forest_Report.pdf

OUMET, Bernard, juin 2007. Le zonage agricole : un atout indispensable pour le développement de l'agriculture et un moyen très important pour améliorer la qualité de l'aménagement du territoire au Québec Un outil qu'il faut savoir faire évoluer dans l'intérêt collectif. [Document électronique]. Consulté en ligne le 2 novembre 2016 : <http://www.caaq.gouv.qc.ca/userfiles/File/Memoires%20nationales%20Quebec/23-Q-Bernard,Ouimet.pdf>

PARENT, Diane, D., Catherine Gervais et Daniel-Mercier Guin, C. Guin, D-M, 2009, Revue canadienne des sciences régionales, Été 2009, pp. 223-240. [Document électronique]. Consulté en ligne : <http://cirs-rcsr.org/archives/32-2/PARENT-final.pdf>

PRONOVOST, Jean, novembre 2015. À l'écoute de la relève agricole. Le vécu et les attentes des jeunes agriculteurs québécois. [Document électronique]. Consulté en ligne en 16 septembre 2016 : http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/Rapportreleveagricole_Pronovost.pdf

Règlement sur les déclarations requises en vertu de la Loi, l'implantation de bâtiments sommaires et de panneaux publicitaires, l'agrandissement d'emplacements résidentiels et le démembrement de propriétés qui peuvent être effectués sans autorisation c. P-41,1, r.2 article 4.

REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC. [En ligne]. Registraire des entreprises du Québec. Consulté en ligne le 17 février 2017: www.registreentreprises.gouv.qc.ca

REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC, Registre foncier du Québec Acte de vente immatriculé 21 247 715. [En ligne]. Consulté en ligne le 17 février 2017: www.registrefoncier.gouv.qc.ca.

RIVOTIANA, Antsoa, 2008. De l'agriculture à temps partiel au ménage pluriactif. Parcours d'établissement en agriculture par la pluriactivité. Mémoire de maîtrise. [Document électronique]. Consulté en ligne le 3 novembre 2016 : www.theses.ulaval.ca/2008/25278/25278.pdf

Rôle d'évaluation foncière 2016, Table des répartitions fiscales, attribut numéro de la loi accordant une exemption fiscale (c. M-14, r.1 Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations).

SANDREY, R. A. et al, Arthur, L. M., Oliveira, R. A., Wilson, W. R., 1982. « Determinants of Oregon Farmland Values: a Pooled Cross-Sectional, Time Series Analysis ». *Western Journal of Agricultural Economics*, pp. 211-220.

SKLENICKA, P. et al Molnarova, K., Pixova, K. C., Salek, M. E., 2013. « Factors Affecting Farmland Prices in the Czech Republic », *Land Use Policy*, pp. 130-136.

VOLLINK, W. J. 1978. Analysis of Factors Related to per Acre Prices of Bare Land : North Carolina 1975-1976. *Southern Journal of Agricultural Economics*, pp. 143-150. [Document électronique]. Consulté en ligne le 17 février 2017: <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/30473/1/10020143.pdf>

Autres références

Décisions de la Commission et des tribunaux :

Daguerre, Marie-Josée, n° 405742, 25 septembre 2014

Les Ruchers D.J.F. inc. c. Commission de protection du territoire agricole, 2014 QCTAQ 051035

Rosell c. Commission de protection du territoire agricole du Québec, CQ 450-02-007410-015, 8 janvier 2003

Thomas Towle (C-318496) STE-Q-073097-0102, 22 janvier 2003

Yvon Dufault (C-332606) STE-M-088386-0311, 20 avril 2004

Romani Dante (C-329480) STE-M-087714-0310, 30 avril 2004

Société des Fermes Armagnac (C-336414) STE-Q-110553-0408, 18 février 2005

Réal Thibault (C-341019) STE-M-107768-0508, 16 janvier 2006

Jean-Pierre Raby (C-329401), 19 mai 2005) STE-Q-118307-0506, 4 novembre 2005

**Commission
de protection
du territoire agricole**

Québec

