

TREMBSL

TABLE RÉGIONALE
DES ÉLU·ES MUNICIPAUX
DU BAS-SAINT-LAURENT

Étude du projet de loi 86
Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité

**Commentaires et propositions formulées à la
Commission de l'aménagement du territoire**

Par la Table régionale des élu·es municipaux du Bas-Saint- Laurent

4 février 2025

**« SECTION VI
« SUIVI ET CONTRÔLE DE CERTAINS DROITS FONCIERS AGRICOLES »**

« 79.0.1. Dans le but de veiller à l'application de la présente loi et de ses règlements, la commission effectue un suivi des droits, déterminés par règlement du gouvernement, inscrits au registre foncier et portant sur les lots situés en zone agricole.

À cette fin, la personne qui requiert l'inscription sur le registre foncier d'un droit visé au premier alinéa doit fournir les renseignements déterminés par règlement du gouvernement en utilisant le formulaire prescrit par la commission, lors de la présentation de la réquisition d'inscription du droit au registre foncier ou, dans un délai de 30 jours suivant l'inscription du droit, sur le site Internet de la commission.

Le règlement détermine les renseignements qui doivent être fournis, les catégories de personnes responsables de leur obtention, de leur vérification ou de leur exactitude, ainsi que toutes modalités relatives à ces renseignements. Ces renseignements peuvent varier notamment selon la nature du droit dont l'inscription est requise.

Commentaire / proposition

L'élaboration du règlement qui déterminera les renseignements à fournir au registre foncier doit prendre en compte le fait qu'une terre agricole peut être vendue à l'intérieur d'une vente plus large d'entreprise agricole. Dans un cas de rachat d'actions par exemple, le nom de l'entreprise reste souvent le même au registre.

Pour garantir un véritable suivi et contrôle du foncier agricole, comme le souhaitent les parlementaires avec ce projet de loi, le registre ne doit pas se limiter à consigner la vente de terres, mais il doit aussi recenser toutes les informations relatives à la vente d'entreprises agricoles, dont le transfert d'entreprises par rachat d'actions.

Afin de permettre à l'Officier de la publicité foncière de rendre disponible le formulaire prescrit au registre foncier, la commission lui fournit une liste à jour des lots situés en zone agricole et le tient informé de toute modification apportée à cette liste.

« 79.0.2. La commission transmet au ministre, pour lui permettre l'élaboration de tout plan, de tout projet ou de tout programme visant à assurer la protection et le développement de l'agriculture, les renseignements contenus dans les formulaires qu'elle reçoit, y compris les renseignements personnels nécessaires à cette fin.

Les renseignements ainsi collectés peuvent, lorsqu'il s'agit de renseignements de nature foncière anonymisés, être diffusés par le ministre sur le site Internet du ministère.

« 79.0.3. Pour l'application de la présente sous-section, on entend par :

1° « acquisition » : le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat, l'emphytéose, le bail à rente, la vente forcée au sens de l'article 1758 du Code civil et la vente pour taxes, sauf

- a) la transmission pour cause de décès;
- b) toute acquisition, de gré à gré ou par expropriation, faite à la suite de la signification d'un avis d'expropriation en vertu de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25);
- c) le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1) ou à l'article 15 de la Loi sur le stockage de gaz naturel et sur les conduites de gaz naturel et de pétrole (chapitre S-34.1);

Commentaire / proposition :

Ajouter « la vente par achat d'actions » dans les types d'acquisition incluses au fait de devenir propriétaire.

2° « terre agricole » : étendue de terrain située dans une zone agricole établie en vertu de la présente loi, dont la superficie est égale ou supérieure à quatre hectares ou à toute autre superficie moindre que le gouvernement peut fixer par règlement et qui est constituée d'un seul lot ou de plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public, par un chemin de fer, par une emprise d'utilité publique ou par la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII.

La définition visée au paragraphe 1° du premier alinéa s'applique également aux articles 3, 30 et 64.2.

« 79.0.4. Les interdictions prévues à la présente sous-section ne s'appliquent pas lorsque l'acquéreur est une communauté, un ministère, une municipalité, un organisme public ou le gouvernement.

Le gouvernement peut, par règlement, exempter de l'application de la présente sous-section d'autres organismes voués à la protection ou au développement du territoire et des activités agricoles.

Commentaire / proposition

Ces deux dispositions sont importantes pour permettre aux municipalités ou MRC de se doter d'outils collectifs pour soutenir l'acquisition de terres agricoles par la relève et le développement territorial des activités agricoles. Félicitations, elles doivent être maintenues.

« 79.0.5. Pour l'application du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 79.0.6, le gouvernement établit des groupes de municipalités régionales de comté en prenant en considération les orientations gouvernementales visées au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 1.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1). Le gouvernement détermine les municipalités comprises dans ces groupes.

Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 58.7 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

« 79.0.6. Sauf dans les cas et selon les conditions que le gouvernement peut déterminer par règlement, il est interdit, sans l'autorisation de la commission, de faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole si :

1° l'acquéreur est un fonds d'investissement, tel que défini par règlement du gouvernement;

Commentaire / proposition

Inclure les « groupes agricoles de taille industrielle » dans les acquéreurs nécessitant une autorisation de la commission pour faire l'acquisition d'une terre agricole.

Le contrôle de l'acquisition de terres agricoles par des organisations non agricoles, comme les fonds d'investissement, est assurément nécessaire pour mieux protéger le territoire et nous félicitons l'inclusion de cette disposition. Cependant, nous savons aujourd'hui qu'il existe des groupes agricoles de taille industrielle qui se portent aussi acquéreurs de vastes superficies de terres agricoles. Grâce à leur forte concentration d'actifs de secteurs de production spécifique, ces acquéreurs agricoles agissent comme des organisations financières guidées par des stratégies de valorisation de portefeuille¹. Ces agissements produisent des effets comparables à ceux des fonds d'investissement sur les territoires, ce qui est donc contraire aux intentions de protection du territoire agricole portées par le présent projet de loi. Ainsi, pour répondre aux souhaits des parlementaires qui visent à mieux protéger le territoire agricole en assurant un contrôle des acquisitions et du foncier agricoles, le repérage de ces groupes de taille industrielle par le mécanisme de suivi qui sera mis en place doit aussi être rendu possible.

2° l'acquéreur est une personne morale qui n'est pas une exploitation agricole enregistrée conformément à l'article 36.0.1 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14) et la terre agricole est située sur le territoire d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 79.0.5 et à 1 000 mètres ou moins d'un périmètre d'urbanisation;

3° l'acquisition a pour effet de porter le total des superficies de terres agricoles, sans égard à leur contiguïté, dont l'acquéreur ou une personne qui lui est liée est propriétaire à plus de la superficie totale ou annuelle déterminée par règlement du gouvernement.

¹ IREC (2024). *Le modèle agricole québécois à l'épreuve de l'agriculture de capitaux. Analyse et propositions pour relancer le modèle.* (p.5-6)

Les cas, conditions et superficies prévus par règlement peuvent notamment varier selon que l'acquéreur est un agriculteur ou non. Le règlement peut également définir l'expression « agriculteur » ou « personne liée à l'acquéreur ».

Commentaire / proposition

La détermination d'une limite de superficie est une avancée importante, tout comme le fait d'inclure les acquéreurs qui sont agriculteurs dans cette disposition. Félicitations, cette disposition doit être conservée.

Pour définir cette superficie maximale, nous recommandons de prendre appui sur l'UPA qui propose de plafonner l'acquisition de terres à 300 hectares par période de cinq ans.

« 79.0.7. Les interdictions prévues au premier alinéa de l'article 79.0.6 s'appliquent également à tout lot situé dans une région agricole désignée ou dans l'aire retenue pour fins de contrôle établies en application des dispositions de la section III de la présente loi.

« 79.0.8. Quiconque désire obtenir une autorisation en vertu de la présente sous-section doit présenter à la commission une demande accompagnée de tous les documents et de tous les renseignements qu'elle exige par règlement et, le cas échéant, du paiement des droits prescrits pour présenter cette demande.

« 79.0.9. La commission doit donner au demandeur et à tout intéressé l'occasion de présenter leurs observations.

Elle peut en outre requérir de ces personnes les renseignements et les documents qu'elle juge pertinents à l'examen de la demande.

Elle doit, avant de rendre une décision défavorable, notifier par écrit au demandeur le préavis prescrit par l'article 5 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3) et lui accorder un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations.

« 79.0.10. Lorsqu'elle évalue une demande d'acquisition, la commission doit prendre en considération :

- 1° l'usage projeté, notamment l'intention du requérant de cultiver le sol ou d'élever des animaux sur la terre agricole faisant l'objet de sa demande;
- 2° les conditions biophysiques du sol et du milieu;
- 3° le caractère propice de la terre à la culture du sol, au pâturage des animaux ou à l'acériculture;
- 4° l'incidence de l'acquisition sur le prix des terres agricoles de la région;
- 5° les effets de l'acquisition ou de l'usage projeté sur le développement économique de la région;

Commentaire / proposition

Ajouter « et sa cohérence avec les planifications territoriales agricoles existantes au schéma d'aménagement » à la suite de « développement économique de la région ».

6° la valorisation des produits agricoles et la mise en valeur de terres agricoles sous-exploitées;

7° la concentration de la propriété des terres agricoles;

8° l'impact sur l'occupation du territoire.

Commentaire / proposition

Pour préciser de quel impact sur l'occupation du territoire il s'agit, nous suggérons d'ajouter à la suite la mention suivante : *tel que le prescrit l'article 3 de la Loi sur l'occupation et la vitalité des territoires, c'est-à-dire qui « s'entend de la mise en valeur des potentiels de chaque territoire, dans une perspective de développement durable, résultant de l'engagement et du dynamisme des citoyens, des élus et des acteurs socioéconomiques. »*

La commission peut, en outre, prendre en considération les critères prévus à l'article 62.

Commentaire / proposition

Ajouter au 79.0.10 une disposition comparable à celle de l'article 58.4 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAQ), pour faire en sorte que, lorsque la commission évalue une demande d'acquisition, elle doit demander l'avis à la MRC, à la communauté ou à l'association accréditée de lui transmettre une recommandation sur la demande.

Dans l'article 58.4 de la LPTAQ, il est prescrit que « Cette recommandation doit être motivée en tenant compte des critères énumérés à l'article 62 et que la recommandation de la municipalité régionale de comté ou de la communauté doit aussi tenir compte des objectifs du schéma d'aménagement et de développement et des dispositions du document complémentaire ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement et, le cas échéant, des mesures de contrôle intérimaire et être accompagnée d'un avis relatif à la conformité de la demande avec ces documents. »