

**PLAN DE REMISE EN CULTURE
DE TERRES EN FRICHE
CÔTE-DE-BEAUPRÉ**

RAPPORT DE LA PREMIÈRE PHASE

**Syndicat de l'UPA
de la CÔTE-DE-BEAUPRÉ**

(Version amputée des ses photos et des logos des trois partenaires : le CLD Côte-de-Beaupré, la Conférence régionale des élus et le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation)

Mars 2005

REMERCIEMENTS

Ce travail a été rendu possible grâce à la participation financière du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, de la Conférence régionale des élus, du Centre local de développement de la Côte-de-Beaupré et du Syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré.

À souligner également la grande disponibilité de l'équipe de direction de l'UPA Côte-de-Beaupré : monsieur Francis Côté, président, monsieur Dany Hébert, vice-président et madame Geneviève Racine, secrétaire.

Plusieurs personnes ont aussi prêté leur concours à la réalisation de ce travail : monsieur Jean-Maurice Hamel, agronome au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'alimentation ainsi que madame Martine Côté, agronome, et André Langlois du même ministère ; monsieur Paul Rouillard, de la Fédération régionale de l'UPA ; monsieur François Allaire de la Conférence régionale des élus de la Capitale nationale ; monsieur Julien Bédard, de Financement agricole Canada ; de monsieur Jacques Pichette, directeur général de la MRC Côte-de-Beaupré ; monsieur André Simard, agriculteur de Sainte-Anne de Beaupré ; madame Isabelle Martineau, responsable de Place-aux-Jeunes de Charlevoix-Côte-de-Beaupré ; madame Sonia Carignan et monsieur Mario Leblanc du CLD Côte-de-Beaupré ; monsieur Serge Labonté, Chef de section, Gestion des territoires protégés pour le Service canadien de la Faune.

Merci à tous de votre collaboration

Yvon Leclerc
Chargé de projet
Syndicat de l'UPA Côte-de-Beaupré

Mars 2005

TABLE DES MATIÈRES

PAGES

1-	PRÉSENTATION	4
2-	L'AGRICULTURE SUR LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ : HIER ET AUJOURD'HUI	7
	2.1 LES MULTIPLES FONCTIONS DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE LA COTE-DE-BEAUPRE	9
3-	BRÈVE SYNTHÈSE DES DIVERSES ÉTUDES RELATIVES À LA PROBLÉMATIQUE AGRICOLE ET AUX TERRES EN FRICHE DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ	10
	• MÉLINA PLANCHENAUT	10
	• ANNE FRÉMION	13
	• MATHIEU BACCHIALONI	18
	• JULIE CIVEL	22
	• GAELLE DE BETTIGNIES	23
	3.1 RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS ÉMISES PAR LES CHERCHEURS	24
	3.2 POSITION DU SYNDICAT DE L'UPA DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ SUR LES PROPOSITIONS ÉMISES PAR LES CHERCHEURS	24
4-	ARGUMENTAIRE À L'APPUI DE LA REMISE EN CULTURE DES TERRES EN FRICHE	27
	4.1 BAIL TYPE	30
	4.2 L'EXPÉRIENCE DE MONSIEUR ANDRÉ SIMARD, AGRICULTEUR	31
	4.3 LA RÉSERVE FAUNIQUE DU CAP TOURMENTE	36
5-	APERÇU DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE	37
	5.1 L'INVENTAIRE DES TERRES EN FRICHE	38
	5.2 L'OFFRE	38
	5.3 LA DEMANDE	39

6- CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PHASE DU PLAN DE REMISE EN CULTURE DE TERRES EN FRICHE SUR LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ	42
---	----

Les terres en friche sont des espaces qui ont été déboisés pour l'agriculture mais qui ne sont plus utilisés à cette fin.

PRÉSENTATION

L'abandon de belles terres cultivées sur la Côte-de-Beaupré suit sensiblement le même mouvement constaté ailleurs au Québec. Que ce soit pour des raisons d'absence de relève, de changements de carrière, l'augmentation du périmètre urbain ou plus simplement, pour le passage d'une route, l'étalement urbain ronge inexorablement les surfaces réservées à l'agriculture. Même s'il existe une loi qui protège ces terres de l'envahissement résidentiel ou commercial, les statistiques démontrent, sur une période de plusieurs décennies, que l'agriculture sort grande perdante de ce mouvement d'urbanisation.

Il est important de « rappeler qu'au Québec, le sol arable ne constitue que 2 % de l'ensemble du territoire québécois et que cette ressource est rare et non renouvelable.

« À ce chapitre, la situation au Québec est d'autant plus préoccupante lorsque nous nous comparons avec certaines autres provinces canadiennes. En effet, le Québec est celle ayant le plus faible pourcentage de terres agricoles. Qui plus est, cet infime espace est partagé avec une population de 7,5 millions d'habitants précisément localisée sur cette bande de terre située le long du fleuve Saint-Laurent. Ajouté à cette situation un développement anarchique de l'urbanisation, nous

comprendrons pourquoi le Québec a été la première province canadienne à se doter d'une loi sur la protection de son territoire agricole. Cependant encore aujourd'hui, l'occupation du territoire dans les franges urbaines donne lieu à une vive concurrence entre l'agriculture et l'urbanisation. Une grande partie de l'agriculture est pratiquée dans des milieux périurbains ou à proximité des villes. En effet, plus de 70 % de la valeur totale de la production agricole provient de fermes situées dans un rayon de 60 à 75 Km du centre des six grandes agglomérations québécoises.

« En 2000, la région métropolitaine de Québec couvrait une superficie six fois plus grande que 40 ans auparavant et sa population n'avait augmenté que de 1,7 fois. Ainsi au cours des 20 dernières années, le développement urbain a réduit la zone agricole métropolitaine d'un nombre d'hectares égal à plus de 5 % de sa superficie actuelle. La région a perdu ainsi plusieurs de ses meilleures terres.»¹

« Selon une étude récente de Statistique Canada, en 2001, les villes québécoises occupaient 13% des bonnes terres comparativement à 7% en 1971. Rappelons, les récentes décisions entourant le tracé de l'autoroute 30 au sud de Montréal. Le passage de cette autoroute signifiera la perte de terres agricoles de classe 2, parmi les meilleures pour l'agriculture. L'Union des producteurs agricoles a mené et mène toujours un long combat pour convaincre les décideurs politiques de renoncer à faire passer le tronçon d'autoroute sur ces terres.

Depuis 30 ans, le développement résidentiel ou commercial et la construction d'autoroutes ont entraîné la perte de 1500 kilomètres² des

¹ Syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré, Mémoire du syndicat de l'UPA de la Côte-de-beaupré présenté à la communauté métropolitaine de Québec, septembre 2004.

meilleures terres agricoles québécoises. Les terres de classes 1, 2 et 3 sont les plus propices à l'agriculture. Sur les terres classées 5, les producteurs doivent renoncer à la production maraîchère et opter pour la culture des graminées ou du foin. Au Québec, on ne trouve que 223 kilomètres carrés de terres classées 1.²

Le plus grave, c'est qu'une fois disparue sous des tonnes d'asphalte ou de béton, quand ce n'est pas sous les contaminants de source industrielle, ces terres peuvent difficilement retrouver leur fonction première de terre nourricière.

Voilà pourquoi, les agriculteurs de la Côte-de-Beaupré et de nombreuses personnes sensibilisées au phénomène de l'étalement résidentiel et commercial en zone périurbaine se préoccupent de cette question depuis de nombreuses années.

«De façon prioritaire, le souci premier de notre syndicat est de s'assurer que les producteurs et les productrices pourront bénéficier de conditions garantissant le maintien et le développement de leur profession. Dans un contexte de plus en plus urbain, notre communauté agricole est particulièrement interpellée par la place et le rôle que pourront occuper les producteurs et productrices agricoles ainsi que par l'importance qui sera accordée à la protection et au développement du territoire et des activités agricoles. Par ailleurs, en matière de fiscalité municipale, l'équité entre les citoyens et une meilleure répartition du fardeau fiscal constitue des enjeux majeurs pour l'ensemble des agriculteurs et agricultrices.»³

Car les premiers concernés sont les agriculteurs eux-mêmes. Ils connaissent l'état de la question sur leur territoire. À la réunion du conseil d'administration du Syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré du 14 septembre 2004, ils adoptaient une résolution visant à se doter d'un plan pour remettre en culture des terres en friche. Résolution qui se lit comme suit :

² Pertes des meilleures terres, Laterre.ca, 1^{er} février 2005

³ Mémoire du syndicat de l'UPA de la Côte-de-beaupré présenté à la communauté métropolitaine de Québec, septembre 2004, p. 3)

- *Considérant que le nombre de terres en friche est élevé sur la Côte-de-Beaupré ;*
- *Considérant que le sujet des terres en friche inquiète le Syndicat depuis plusieurs années ;*
- *Considérant que le projet présenté par M. Yvon Leclerc pourrait être une solution intéressante afin de cultiver ces terres ;*

SUR PROPOSITION DÛMENT PROPOSÉE ET APPUYÉE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU QUE le Syndicat de base de la Côte-de-Beaupré soit porteur de ce dossier et appuie M. Yvon Leclerc dans l'étude de pré faisabilité. Selon les résultats, le plan établi pourrait être confirmé.

Ce plan comprend deux phases principales. Une première qui concerne la préparation d'un argumentaire pour amener les propriétaires de terres en friche à louer leur terre pour une période de dix ans et une deuxième, qui regarde la mise en œuvre du plan. Le rapport qui suit présente la première phase.

Le ministère de l'Agriculture, des pêcheries et de l'alimentation a été sollicité pour son expertise et son soutien financier de l'ensemble du projet. Il a choisi de scinder le projet en deux phases en invitant le Syndicat à présenter, avant le 18 mars prochain, un rapport de la première phase, rapport qui devra faire le point sur les éléments suivants :

- *Bref historique de l'agriculture sur la Côte-de-Beaupré*
- *Brève synthèse des diverses études relatives à la problématique agricole de la Côte-de-Beaupré ;*
- *Argumentaire à l'appui de la remise en culture des terres en friche ;*
- *Analyse documentée de l'offre et de la demande : nombre de locateurs et de locataires intéressés, nombre d'hectares disponibles, taux de location acceptable, durée, etc.*

2- L'AGRICULTURE SUR LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ : HIER ET AUJOURD'HUI

On peut dire sans se tromper que Samuel de Champlain avait repéré le potentiel agricole de la *Côte des Beaux prés*, dès sa première expédition à Québec. En effet, il se trouvait au Cap Tourmente une plaine naturelle couverte de foin sauvage qui avait attiré l'attention du fondateur de Québec. Il eut recours à ce foin de grève pour nourrir les premiers animaux qu'il introduisit en Nouvelle-France.

Aujourd'hui, « la zone agricole de la MRC de la Côte-de-Beaupré couvre 24 053 ha, soit 26 % de celle se retrouvant dans les limites géographiques de la Communauté métropolitaine de Québec. Cependant la zone agricole de cette MRC représente seulement 5 % de son territoire municipalisé. Trente et un pour cent (31 %) de cette zone agricole est exploitée. Les principales productions sont par ordre d'importance, l'horticulture, les produits laitiers, la viande et le gibier.

On dénombre dans ce milieu, 75 entreprises agricoles soit 13 % des fermes de la Communauté métropolitaine de Québec. Ces entreprises exploitent 7 381 ha pour un total de 105 productrices et producteurs agricoles. Les revenus générés par ces entreprises totalisaient 6,5 millions de dollars en 2001 pour un capital de 31,9 M\$.

La part des exploitations agricoles réalisant un revenu de 100 000 \$ et plus est passée de 5 % en 1991, à 22 % en 2001. Durant cette période, l'augmentation des revenus agricoles bruts de la MRC a été de 39 %, soit la plus forte augmentation de toutes les MRC de la région de la Capitale-Nationale.

Il s'y retrouve aussi 10 entreprises de transformation agroalimentaire. Notons que le cadre historique et patrimonial de l'agriculture de la Côte est bien conservé et constitue une spécificité en soi et un attrait indéniable dans l'offre touristique.

À remarquer aussi, la présence d'un patrimoine agricole riche (fermes ancestrales, caveaux à légumes restaurés, etc.) et de paysages agricoles typiques. En outre, le territoire agricole comprend des sols de très bonne qualité.

Et comme la zone agricole est assez restreinte, elle est menacée par l'étalement urbain. Somme toute, l'agriculture de la Côte-de-Beaupré est diversifiée, bien adaptée à la réalité périurbaine et offre un excellent potentiel

au chapitre du développement agro-touristique. Déjà, plusieurs entreprises en ce domaine, sont présentes sur ce territoire. En fait, les entreprises agro-touristiques de la Côte-de-Beaupré ont la plus forte représentation régionale dans le Parcours Gourmand. Aussi, la majorité des exploitants horticoles font de la vente directe de produits frais à la ferme ou via les marchés publics. »⁴

2.1 LES MULTIPLES FONCTIONS DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

Au-delà de la stricte production agricole, l'agriculture sur le territoire de la MRC de la Côte-de-Beaupré contribue à la mise en valeur d'un cadre de vie exceptionnel dont bénéficie la population de la grande région de Québec. Si on se limite à voir la zone agricole comme une réserve de terres en attente d'un éventuel aménagement urbain, on passe à côté d'un potentiel de développement socio-économique très important et structurant.

La zone agricole, c'est un territoire riche en potentiel, occupé par des promoteurs intéressés. C'est un espace habité, utile et productif à plusieurs égards et qui contribue significativement à la qualité de vie de l'ensemble des citoyens.

De par sa présence sur le territoire, l'agriculture occupe une fonction urbanistique importante; les espaces agricoles de la MRC la Côte-de-Beaupré permettent de ménager des coupures vertes dans le tissu urbain, de la même façon que les espaces boisés, les parcs et les jardins publics, mais à un coût moindre. Ces terrains agissent comme des espaces verts qui ceinturent ou intercalent les zones urbanisées. À la périphérie de l'agglomération de Québec, les terres agricoles constituent et devraient continuer de constituer, une barrière à l'étalement urbain. Elles assurent ainsi la pérennité de la campagne pour la plus grande satisfaction des habitants des grandes villes. Nous croyons qu'il est primordial de protéger la grande ceinture verte.

D'autres fonctions sont également reconnues à l'agriculture en milieu périurbain. Mentionnons notamment le rôle pédagogique assumé par les fermes agro-touristiques qui ouvrent leurs portes au grand public, permettant ainsi de sensibiliser les urbains à la réalité de l'agriculture. Ce type d'activité

⁴ Mémoire du syndicat de l'UPA de la Côte-de-beaupré présenté à la communauté métropolitaine de Québec, septembre 2004, p. 5)

permet d'accroître l'offre touristique globale de la MRC de la Côte-de-Beaupré et contribue à rendre la grande région de Québec plus attractive. Au cours des dernières années, des investissements importants ont été consentis par certaines entreprises agricoles pour s'orienter vers l'agrotourisme.

On peut souligner également la fonction patrimoniale de l'agriculture qui assure la transmission des terres agricoles aux générations futures, ce qui représente un bien à la fois économique, symbolique et esthétique, mais aussi un patrimoine collectif. C'est sur le territoire de la Côte-de-Beaupré que les retrouve les terres les plus anciennes encore cultivées par la même famille. En effet, plusieurs agriculteurs cultivent la terre familiale depuis plus de 10 générations.

Enfin, l'agriculture valorise le paysage du territoire de la MRC de la Côte-de-Beaupré et de la CMQ en créant un espace champêtre jouissant d'un potentiel élevé de développement d'activités liées à la récréation et au tourisme tout en améliorant la qualité de vie des citoyens dans un cadre de vie différent du milieu urbain.»⁵

3- BRÈVE SYNTHÈSE DES DIVERSES ÉTUDES RELATIVES À LA PROBLÉMATIQUE AGRICOLE ET AUX TERRES EN FRICHE DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

Nous avons examiné plusieurs études réalisées avec la collaboration du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation au cours des dix dernières années. Aucune ne traite uniquement de la question des terres en friche ; mais plusieurs abordent ce sujet, soit dans le contexte de la Côte-de-Beaupré, soit dans celui d'autres régions du Québec. Ces études ont toutes été réalisées comme mémoire de fin d'études en géographie, en aménagement du territoire, en agriculture ou en architecture paysagiste par des stagiaires français.

Parmi ces études nous avons retenu celle de **Mélanie Planchenault**, stagiaire géographe :

PLANCHENAULT, M. (2000) *La planification particulière de la zone agricole dans la MRC Champlain*. Québec : MAPAQ

⁵ Mémoire du syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré présenté à la communauté métropolitaine de Québec, septembre 2004, p. 6)

Cette étude porte sur « La planification particulière du territoire agricole de la MRC Champlain »⁶ située sur la rive sud de Montréal. Soumis à la pression des promoteurs immobiliers et à l'étalement urbain, ce territoire a connu un morcellement de ses terres agricoles et a conduit les propriétaires de lots en friche à profiter de la spéculation foncière. Les lots sont souvent détenus en entier par des entreprises, par des particuliers ou même par les villes.

On trouve dans cette étude une typologie des exploitations agricoles :

- Les *agriculteurs traditionnels* Ils possèdent les surfaces les plus importantes mais on note des problèmes d'adaptation aux marchés et une relève qui se fait rare.
- Les *agriculteurs tournés vers la ville*. Ils constituent un groupe très dynamique et sont d'implantation plus récente. Ils pratiquent la vente directe, offrent des services de livraison, opèrent sur de petites surfaces avec un rendement à l'hectare très élevé, n'hésitent pas à investir et sont souvent des néo-ruraux.
- Les *agriculteurs de loisir* qui vivent l'activité agricole comme un revenu d'appoint.

Pour mettre fin à la perception que les terres agricoles, en zone périurbaine, sont devenues des aires de transition vers l'urbanisation, madame Planchenault avance quelques pistes :

- a) Utiliser le levier de la taxe foncière pour favoriser l'occupation de l'espace par des activités agricoles. Plus particulièrement, elle suggère de recourir à la *Loi sur les abus préjudiciables à l'agriculture* qui concerne, entre autres, la prolifération des mauvaises herbes. Selon elle, les agriculteurs pourraient porter plainte contre les propriétaires qui laissent leurs terres en friche car elles sont susceptibles de favoriser la prolifération de plantes indésirables. Elle admet, toutefois que cette piste comporte des difficultés d'opération.

⁶ Planchenault, M. (2000) La planification particulière de la zone agricole dans la MRC Champlain. MAPAQ

- b) Elle recommande aussi l'instauration d'un système de location/achat afin de réduire l'effort de capitalisation lors de l'acquisition d'une nouvelle terre. Intéressant pour l'agriculteur qui souhaite acquérir des terres et qui ne dispose pas des ressources financières requises. Il serait locataire durant les cinq premières années ce qui lui permettrait d'accumuler une partie des sommes requises à l'achat de la terre.
- c) Elle suggère de renforcer le continuum ville/campagne en rendant la zone agricole plus attrayante, et plus accessible avec des pistes cyclables ou de randonnées pédestres, vente à la ferme, l'auto-cueillette, le développement du rôle pédagogique et social de l'agriculture, etc.
- d) Elle propose aussi l'utilisation maximale des outils de gestion nécessaires au développement économique et territorial de la zone agricole : le schéma d'aménagement, la Loi sur la protection des terres agricoles, la Commission consultative agricole, etc.

PLANCHENAULT, M. (2000). *Plan d'action stratégique, Redynamisation de l'agriculture périurbaine dans la Côte-de-Beaupré.*, Québec : MAPAQ,

Cette deuxième étude de madame Planchenault porte sur le territoire de la MRC Côte-de-Beaupré. Le rapport de stage se situe dans une optique de produits et de services agricoles à valeur ajoutée. Elle formule trois propositions :

- Une planification de l'espace qui assure l'intégration de l'agriculture périurbaine dans le tissu urbain;
- Une agriculture de créneau capable de mettre en valeur les produits agricoles typiques ;
- Le développement de nouveaux systèmes de commercialisation des produits.

«Somme toute, affirme-t-elle, il s'agit de redéfinir les complémentarités entre l'urbain et le rural, de trouver l'harmonie territoriale d'un territoire périurbain en quête identitaire. Pour ce faire, il apparaît indispensable d'inscrire l'agriculture périurbaine dans une stratégie de

développement spécifique pour lui permettre de continuer à aménager les espaces périurbains afin de nous offrir des produits et des paysages de qualité »⁷

En conclusion, Mélina Planchenault insiste sur le processus nécessaire pour assurer la promotion de l'agriculture :

«Cela exige un partenariat entre la profession agricole et les décideurs locaux. Ces partenaires doivent œuvrer pour définir une stratégie collective visant à mieux faire connaître et promouvoir les produits agricoles et son activité en général. Il n'est pas trop tard pour redonner une visibilité agricole et agroalimentaire sur la Côte-de-Beaupré. Les projets initiés vont dans le bon sens. Si le maillage et la coordination entre les producteurs et les partenaires de la mise en valeur agro-touristique se font, ils arriveront à redonner de la visibilité aux produits du terroir. » En somme, « il existe actuellement différentes pistes de valorisation et de diversification pour une nouvelle agriculture, ce qui porte à croire que la nouvelle agriculture périurbaine sera *concertée, multi-fonctionnelle, labélisée ou ne sera pas.* »⁸

Étude de **Anne Frémion**, stagiaire de 3^{ème} année à l'École nationale d'ingénierie des travaux agricoles, à Clermont-Ferrand.

FRÉMION, A. (1997) *Aperçu des possibilités de mise en valeur des entrées de ville de la communauté urbaine de Québec, Études des friches sur une zone agricole pilote*, Québec : Ministère de l'Agriculture, des pêcheries et de l'alimentation

Cette étude considère les friches sur le territoire ouest de la communauté urbaine de Québec. Située près du parc industriel de Saint-Augustin, la zone étudiée est fortement soumise à la spéculation foncière.

⁷ Planchenault, M. (2000). Ibid, p.2

⁸ ibid. p.37

Madame Frémion y distingue quatre types de propriétaires terriens : les exploitants agricoles, les propriétaires dits patrimoniaux (transmis par héritage), les propriétaires opportunistes et les investisseurs fonciers. Ces deux derniers totalisent à eux seuls 73,5% des terres en friche de la zone. C'est dire tout le poids de la pression spéculative sur ces terres.

Les conséquences sont prévisibles ...

- Le prix des terres subit des pressions à la hausse et empêche toute relève possible là où se trouvent les parcelles les plus en demande par l'urbanisation.
- La sous utilisation des terres en friche et le non entretien de ces terres constituent une perte économique annuelle qui se traduit par l'absence de production et la dégradation de terres aptes à la production agricole.
- Le manque de disponibilité des terres due à la spéculation pénalise les agriculteurs qui souhaiteraient disposer de plus d'espace et les jeunes qui voudraient se lancer en agriculture en louant des terres.

... et les impacts deviennent considérables :

- e) comme de nombreux propriétaires sont âgés, la plupart estiment que leurs héritiers n'auront pas les mêmes objectifs qu'eux par rapport à leur propriété agricole ;
- f) le prix élevé des terres, gonflé par la spéculation, ne favorise pas la relève ;
- g) la dégradation progressive des sols et de leur potentiel par l'absence d'entretien condamne l'agriculture sur les trois quarts de la surface étudiée ;
- h) le système actuel d'offre et de demande de terres très peu structuré et laissé au bouche à oreille n'est pas favorable à la généralisation de la location des terres à des producteurs agricoles.

Il faut donc restructurer, selon Anne Frémion, le système d'offre/demande pour les terres agricoles laissées en friche.

«La stratégie actuelle, laissée au bouche à oreille, n'offre pas de garanties suffisantes aux

agriculteurs⁹ ». Selon elle, c'est donc d'abord cela qu'il faut revoir avant de tenter de remettre en culture les terres actuellement en friche. Certains agriculteurs interrogés dans le cadre de l'étude se disent « prêts à défricher des parcelles abandonnées depuis quelques temps à la condition que le loueur apporte des garanties d'exploitation prolongées¹⁰. »

Aussi Anne Frémion propose-t-elle des pistes de solution :

a) « La réorganisation du marché des terres agricoles par la généralisation du contrat de location présentant des garanties suffisantes pour l'agriculteur par rapport à sa production, mais aussi par rapport au maintien durable du potentiel et de la valeur de la zone¹¹. »

b) « La structuration de l'offre et de la demande en terre afin d'éviter le bouche à oreille actuellement pratiqué et ne conduisant pas toujours à une bonne correspondance mais plutôt, à des compromis pour l'agriculteur par rapport à ses besoins (potentiel, distance, durée, ...) »¹²

Elle propose, en outre, le recours à certains outils :

- *L'information.* Il est important que les pouvoirs publics fassent connaître les périmètres prévus pour la construction résidentielle ou commerciale. Là où la réserve foncière prévue à cette fin est suffisante et bien délimitée dans le schéma d'aménagement, les propriétaires spéculateurs doivent savoir que les terres qu'ils réservent à des fins de construction ne seront jamais dézonées et que les permis seront accordés dans les zones prévues seulement afin de compléter la densification de ces secteurs.

⁹ Frémion, A. (1997). Aperçu des possibilités de mise en valeur des entrées de ville de la communauté urbaine de Québec, p.31

¹⁰ ibidem, p.31

¹¹ Frémion, A. (1997). Aperçu des possibilités de mise en valeur des entrées de ville de la communauté urbaine de Québec, p 34

¹² Ibidem, p. 34

- La création d'une *banque de terres*, à l'instar du processus expérimenté en banlieue de Montréal. À Laval, on a même créé un organisme (AGRIL ou Agriculture Laval) consacré au remembrement des terres morcelées et inexploitées. On a constitué un répertoire des *terres agricoles à vendre ou à louer*.

Sur la rive sud de Montréal, à Saint-Hubert, c'est la municipalité elle-même qui, depuis 1995, se charge de reconstituer des lots agricoles et de les revendre. La revente prévoit une utilisation agricole obligatoire.

- *Une surtaxe pour les terres en friche ?* « La non valorisation des terres est économiquement légitime dans la mesure où ces terrains ne coûtent pratiquement rien à leurs propriétaires. C'est en effet leur statut de terre agricole, et non leur utilisation, qui leur confère un niveau de taxation très bas.»¹³ Or, la Loi de Protection du territoire agricole protège les terres agricoles mais n'oblige pas leur utilisation à des fins agricoles. Cette lacune n'a pas été corrigée par la Loi de Protection du territoire et des activités agricoles puisqu'elle inclut dans sa définition des activités agricoles, à l'article 1, « la pratique de l'agriculture *incluant le fait de laisser le sol en jachère* » et ne rend pas obligatoire l'utilisation des terres à des fins agricoles. Aussi, pour promouvoir une utilisation agricole durable, Anne Frémion propose-t-elle ...
- ... l'imposition d'une *surtaxation des terres en friche* qui pourrait s'appuyer sur *Loi sur les abus préjudiciables à l'agriculture*. Bien qu'elle reconnaisse les limites de cette mesure qui ne règle pas, par exemple l'inflation, poussée par la spéculation, du prix des terres. Une telle mesure devrait se fonder sur des critères bien précis d'entretien.
- ... l'élaboration de *contrats à long terme* devrait accompagner cette mesure de surtaxation afin de permettre à l'agriculteur-locateur d'amortir les frais nécessaires à la remise en culture et de mener à bien la rotation des cultures.

¹³ Ibidem, p. 34

- ... la possibilité de vente, à des agriculteurs qui souhaitent la remise en culture, des terres en friche à un prix raisonnable et incitatif pour les propriétaires.

Anne Frémion expose enfin l'exemple de deux outils français d'aménagement foncier¹⁴.

1. les *Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural* (SAFER). Créé en 1960, ces sociétés à but non lucratif agréées par les Ministères de l'Agriculture et de Finances peuvent bénéficier d'exemptions fiscales ou d'aides financières de l'État. Elles ont trois missions :
 - contribuer à l'aménagement de l'espace rural en acquérant des terres librement mises en vente pour leur donner la meilleure destination possible, agricole ou non, dans un souci de développement local ;
 - connaître et analyser le marché foncier pour en assurer un meilleur suivi ;
 - gérer en location, dans certaines conditions, des terres qu'elle donne à bail pour une durée de un à six ans, pour le compte de propriétaires qui consentent à la SAFER des conventions de mise à disposition.

Une SAFER peut donc acquérir des terres, y réaliser des travaux de mise en valeur (défrichage, clôtures, travaux hydrauliques, ...) ou d'équipement (rénovation de bâtiments, voirie, ...). Elle a cependant l'obligation de rétrocéder les terres à l'intérieur d'une période d'un an, à des agriculteurs, à des collectivités ou à des particuliers qui s'engagent à consentir des baux à long terme pour des fins agricoles.

2. Les *Groupements fonciers agricoles*¹⁵. Créés au même moment que les SAFER pour régler des situations familiales et éviter la dispersion des terres. Ils permettent l'investissement dans le foncier agricole par des particuliers, agriculteurs ou non. Ce sont des sociétés civiles constituées par des propriétaires et des exploitants un peu à l'instar

¹⁴ ibidem p.36

¹⁵ ibidem, p. 37

des coopératives de solidarités ou des groupements forestiers que l'on connaît au Québec.

En terminant, Anne Frémion suggère la mise sur pied d'une structure de réorganisation foncière sur le territoire de l'ancienne CUQ, devenue la ville de Québec. Cette structure devrait s'accompagner, croit-elle, d'une charte des paysages. Mutatis mutandis, cette proposition pourrait s'appliquer à la Côte-de-Beaupré.

En conclusion, elle affirme :

« Cette valorisation nécessite donc une démarche globale : sur l'ensemble du territoire agricole, voire forestier, et qui soit pluridisciplinaire pour ne négliger aucun aspect de cette valorisation, dans le contexte de la confrontation du rural et de l'urbain. Dans ce cadre, une démarche paysagère semble tout à fait adaptée pour apporter une vision globale à ce territoire. Pourquoi ne pas imaginer alors que l'engagement à long terme des municipalités concernées pour la mise en valeur durable de ces espaces agricoles et forestiers se finalise à travers une Charte ? L'importance des enjeux et la fragilité des territoires agro-forestiers périurbains méritent, semble-t-il, que l'on se donne cette ambition¹⁶ »

Étude de **Mathieu Bacchialoni**, Institut supérieur agricole de Beauvais, France.

BACCHIALONI, M. (1999) *L'agriculture de l'Ouest de la Côte-de-Beaupré : vers une agriculture durable ?* Mémoire de fin d'études. Institut supérieur agricole de Beauvais et Ministère de l'Agriculture, des pêcheries et de l'alimentation, Québec.

Son travail porte sur les municipalités de Sainte-Anne-de-Beaupré, Château-Richer, L'Ange-Gardien et Boischatel. Le stagiaire a analysé l'espace

¹⁶ ibidem, p. 43

agricole de ce territoire pour découvrir que 25% (480 ha) des terres propres à l'agriculture étaient laissées en friche.

Pourtant il a constaté une demande de terres qui pourrait être comblée par l'achat ou la location. L'achat est perçu comme une solution trop onéreuse à 2 600 \$ /ha et peu y ont recours. On lui préfère la location puisque la disponibilité des terres est importante.

Une section de l'étude porte sur la *location de terres* (qui ne sont pas nécessairement en friche mais qui pourraient le devenir s'il n'y avait pas de location). C'est sur les modalités de location que l'étude est intéressante :

«Souvent, l'utilisation agricole de terres n'appartenant pas à l'exploitant n'est pas considérée comme une location mais comme une *entente de service* : le propriétaire prête sa terre et l'exploitant l'entretient. Sur l'ensemble des exploitants sondés, on en compte 14 qui louent chez 44 propriétaires soit en moyenne 3 propriétaires par exploitant.

«La servitude la plus fréquente est l'entretien de la terre et des fossés. On retrouve également quelques servitudes spécifiques comme l'entretien des clôtures, l'interdiction d'animaux sur la terre, pas de passage de tracteur dans la cour ou encore, la pratique de la culture biologique et l'interdiction de cultiver des plantes sarclées.

« Dans la grande majorité des cas (61%), il n'y a pas de rémunération et l'accord est verbal, renouvelable tous les ans. Dans le autres cas, la rémunération est très variable : elle s'effectue soit en nature (12%) : légumes, balles de foin, bois de chauffage, soit en argent (27%), et varie alors de 12 \$ /ha (la valeur des taxes foncières) jusqu'à 500 \$/ha (500 \$/ha pour une terre maraîchère, 110 \$ pour une érablière).

«Aussi, la plupart des locations de terres sont-elles précaires : pas de rémunération, accord verbal et durée de location très courte (un an renouvelable).

«Néanmoins, quelques baux d'une durée supérieure à un an apparaissent : trois de 5 ans et deux de 10 ans. Parmi ces accords, quatre sont écrits et un est

verbal. Dans un de ces cas, c'est le propriétaire d'une terre en friche de 30 ans qui a proposé à un agriculteur de la remettre en culture sinon, ce sont les exploitants qui ont fait la démarche. Le partage des charges s'est fait de la manière suivante : le propriétaire a loué une pelle mécanique et payé le système de drainage, l'agriculteur a apporté la main d'œuvre. Un accord de 10 ans, sans rémunération, a été contracté verbalement. »¹⁷

Mathieu Bacchialoni rappelle les propriétés du bail type en usage en France¹⁸ :

- Une *durée minimale de 9 ans* « qui donne une sécurité au locataire pour la rentabilité d'investissement à moyen terme, par exemple, pour le défrichage, l'amélioration de la structure du sol, la plantation de verger, etc. »¹⁹ Le *droit de renouvellement et le droit de reprise du bail*. Le renouvellement du bail se fait par reconduction tacite. Cela signifie qu'à l'issue du premier bail, si aucune des parties ne manifeste sa volonté de mettre fin au bail, celui-ci est reconduit pour une durée minimale de 9 ans. Par contre, si le propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail, il peut exercer son droit de reprise. Pour cela il doit répondre à deux conditions : c'est le propriétaire ou un membre de sa famille qui doit cultiver et il doit signifier sa décision au moins 18 mois avant l'expiration du bail.
- Un *état des lieux du fond de terre loué*, qui permet au locataire de récupérer une partie de son investissement à la fin du bail, s'il a contribué à l'amélioration du fond de terre.
- Un *droit de préemption* qui donne la priorité à l'exploitant pour l'achat de terres qu'il cultive en location.

Selon l'auteur de l'étude, ce type de bail à long terme connaît une faible utilisation parce que « ce bail limite beaucoup la liberté des propriétaires qui sont de plus en plus des urbains qui ne comprennent pas pourquoi il faut du

¹⁷ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 54 et 55.

¹⁸ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 65 et 66

¹⁹ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 65 et 66

long terme. »²⁰ Sans compter que le calcul des indemnités n'est pas toujours évident.

Il suggère quelques pistes pour promouvoir la location à long terme :

«La fiscalité. Les municipalités pourraient taxer les terres laissées en friche au nom de la loi sur les abus préjudiciables à l'agriculture qui exige un entretien annuel des terrains afin de limiter le développement de plantes allergènes telles que l'herbe à poux.

«La communication, ou une campagne de sensibilisation des propriétaires sur le temps et les coûts nécessaires pour rendre un sol productif.

«La création d'un observatoire foncier qui permettrait d'établir le suivi des parcelles disponibles et de mettre ces informations à la disposition des agriculteurs intéressés. Cet observatoire pourrait exister au sein de la MRC, cette dernière possédant déjà une structure pour évaluer et localiser les propriétaires et leurs biens fonciers. »²¹

En conclusion de son étude, Mathieu Bacchialoni propose ...

- «...l'élaboration d'une *charte d'agriculture urbaine*. Cette charte impliquerait à la fois les agriculteurs et les pouvoirs publics locaux. Son objectif serait fondé sur la valorisation durable du territoire agricole et proposerait les orientations suivantes :
- gérer les terres agricoles en favorisant les locations de type statut du fermage, en créant un observatoire foncier et en proposant des contrats de valorisation des espaces sans vocation ;

²⁰ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 65 et 66

²¹ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 67

- axer le développement économique sur le marketing direct (communication) et la réalisation d'expérimentations et d'études de marché pour stimuler l'émergence de projets innovants et adaptés à la proximité de la ville ;
- attirer de jeunes agriculteurs en effectuant des appels d'offres pour reprendre des exploitations de la zone d'étude et en proposant une formation sur les spécificités de l'agriculture périurbaine. »²²

Étude de **Julie Civel**, stagiaire, mémoire de fin d'études, Institut supérieur agricole de Beauvais, France.

CIVEL, J. (1998). *Agriculture périurbaine de Québec : typologie de fonctionnement et d'évolution des exploitations agricoles de Sainte-Foy et Saint-Augustin de Desmaures. Propositions pour une politique de relance*, Institut supérieur agricole de Beauvais et Ministère de l'Agriculture, des pêcheries et de l'alimentation, Québec

Son travail qui ne touche pas vraiment la question des terres en friche. Après avoir exposé le contexte législatif de la protection du territoire agricole et les difficultés de l'agriculture autour de Québec, elle en analyse les menaces et les opportunités avant de procéder à la typologie des exploitations de Sainte-Foy et de Saint-Augustin. Elle formule enfin quelques questions ou propositions pour la relance de l'agriculture périurbaine.

«Quelle est la volonté de la C.U.Q. par rapport à son territoire agricole ? Quels moyens va-t-elle mobiliser ?

Quelles politiques agricoles engager par rapport à la diversification de l'agriculture ? Par rapport à l'agriculture à temps partiel ? Ces formes d'agriculture s'avèrent indispensables pour le maintien de ce secteur d'activité en zone périurbaine.

²² Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 79

Quelle concertation entreprendre avec le milieu ? L'implication des acteurs et une bonne définition de leurs rôles sont des éléments majeurs pour la relance de l'agriculture. Cette coopération entre les intervenants devra aboutir à la création d'une table locale pour la CUQ. On peut imaginer que la seule existence d'une structure réfléchissant sur le devenir de l'agriculture périurbaine encouragera les agriculteurs dans leurs projets.»²⁵

Étude de **Gaëlle de Bettignies**, architecte paysagiste diplômé de l'ENSP, Versailles.

DE BELLIGNIES, G. (1998) Comment ça marche ? Le paysage de la Côte-de-Beaupré : tribulations et découvertes autour d'un parcellaire, ENSP Versailles et MAPAQ, octobre 1998

Elle s'intéresse au paysage de la Côte-de-Beaupré. Intitulé « *Comment ça marche, le paysage de la Côte-de-Beaupré : tribulations et découvertes autour d'un parcellaire* »²³, elle offre une lecture différente des autres recherches consultées. Le parcellaire, c'est la trace au sol des limites de propriété.

« Le concept de paysage est le lieu de convergence des questions du patrimoine naturel et culturel, non pas parce que le paysage est une ressource patrimoniale à préserver, mais parce qu'il est le réceptacle des valeurs sociales et culturelles et des composantes environnementales d'un milieu. »²⁴

L'auteure examine le cadastre de la Côte, la construction en rangs des parcelles cultivées ou en forêt, la géomorphologie avant de conclure que le territoire vit trois dynamiques complémentaires : une dynamique touristique, une dynamique d'extension urbaine et une dynamique agricole.

«La Côte est agricole d'âme et de tradition.
Son parcellaire est un parcellaire de petits

²³ Civel, J. (1998) *Agriculture périurbaine de Québec*. P. 64 et 65

²⁴ De Bellignies, G. (1998) *Comment ça marche ? Le paysage de la Côte-de-Beaupré : tribulations et découvertes autour d'un parcellaire*, ENSP Versailles et MAPAQ, octobre 1998

exploitants selon l'idéal de Richelieu, pour une société basée sur le travail de la terre. Ce parcellaire organise les perceptions, les modes de vie et les productions. Il est au cœur de l'identité profonde du Québec, et ici en particulier, il est synonyme de pérennité et de stabilité. »²⁵

Après avoir constaté que l'agriculture de la Côte-de-Beaupré n'est pas visible à partir des grandes voies de circulation (avenue Royale et boulevard Sainte-Anne) l'auteure suggère un plan de lisibilité.

«La Côte-de-Beaupré, par un hasard géographique et historique, est constituée d'un seul rang, c'est-à-dire une seule série de parcelles parallèles. Ce rang est attaché au fleuve dans la plaine, mais s'enfonce dans les bois du plateau sur la colline (...) Pour l'instant, le paysage manque de lisibilité dans son ensemble, c'est-à-dire ici dans sa complexité ou sa fausse simplicité. Le manque de transversales (chemins et routes publics) empêche les visiteurs et bon nombre d'habitants de prendre conscience de la profondeur – littérale et figurée – de la Côte. Nous croyons qu'en développant des stratégies de visibilité, en explicitant cette structure et en la rendant lisible, nous pourrions avancer vers plus de liens entre agriculture, production agricole, et développement touristique. »²⁶

²⁵ De Bellignies, G. (1998). P. 70

²⁶ De Bellignies, G. (1998). P. 83

3.1 RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS ÉMISES PAR LES CHERCHEURS

On trouvera ci-après un résumé des propositions émises par les chercheurs cités plus haut. Il s'agit de pistes ou d'idées pouvant servir autant aux élus locaux et nationaux qu'aux propriétaires, utilisateurs et agriculteurs eux-mêmes. Ces propositions sont présentées pour mémoire et sans ordre défini.

- Utiliser le levier de la taxe foncière pour favoriser l'occupation de l'espace par des activités agricoles.
- Recourir à la *Loi sur les abus préjudiciables à l'agriculture* qui concerne, entre autres, la prolifération des mauvaises herbes.
- Instaurer un système de location/achat afin de réduire l'effort de capitalisation lors de l'acquisition d'une nouvelle terre.
- Renforcer le continuum ville/campagne en rendant la zone agricole plus attrayante, et plus accessible avec des pistes cyclables ou de randonnées pédestres, vente à la ferme, l'auto-cueillette, le développement du rôle pédagogique et social de l'agriculture, etc.
- Utiliser à leur maximum les outils de gestion nécessaires au développement économique et territorial de la zone agricole : le schéma d'aménagement, la Loi sur la protection des terres agricoles, le Comité consultatif agricole, etc.
- Favoriser une agriculture de *créneau* capable de mettre en valeur les produits agricoles typiques ;
- Stimuler la mise en place de nouveaux systèmes de commercialisation des produits.
- Favoriser un partenariat entre la profession agricole et les décideurs locaux. Ces partenaires doivent œuvrer pour définir une stratégie collective visant à mieux faire connaître et promouvoir les produits agricoles et son activité en général.
- Réorganiser le marché des terres agricoles par la généralisation du contrat de location présentant des garanties suffisantes pour

l'agriculteur par rapport à sa production, mais aussi par rapport au maintien durable du potentiel et de la valeur de la zone. Pour ce faire, restructurer l'offre et de la demande de terres afin d'éviter le bouche à oreille actuellement pratiqué et qui conduit souvent à des compromis pour l'agriculteur par rapport à ses besoins (potentiel, distance, durée,)

- Que les élus municipaux fassent connaître les périmètres prévus pour la construction résidentielle ou commerciale. Là où la réserve foncière prévue à cette fin est suffisante et bien délimitée dans le schéma d'aménagement, les propriétaires spéculateurs doivent savoir que les terres qu'ils réservent à des fins de construction ne seront jamais dézonées et que les permis seront accordés dans les zones prévues seulement afin de compléter la densification de ces secteurs.
- Créer une banque de terres, à l'instar du processus expérimenté en banlieue de Montréal. À Laval, on a même créé un organisme (AGRIL ou Agriculture Laval) consacré au remembrement des terres morcelées et inexploitées. On a constitué un répertoire des terres agricoles à vendre ou à louer.
- Imposer une surtaxation des terres en friche qui pourrait s'appuyer sur *Loi sur les abus préjudiciables à l'agriculture*.

Du côté français deux outils d'aménagement foncier :

- les *Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural* (SAFER). Créé en 1960, ces sociétés à but non lucratif agréées par les Ministères de l'Agriculture et des Finances peuvent bénéficier d'exemptions fiscales ou d'aides financières de l'État.
- Les *Groupements fonciers agricoles*²⁷. Créés au même moment que les SAFER pour régler des situations familiales et éviter la dispersion des terres. Ils permettent l'investissement dans le foncier agricole par des particuliers, agriculteurs ou non. (Ce sont des sociétés civiles constituées par des propriétaires et des exploitants un peu à l'instar des coopératives de solidarités ou des groupements forestiers que l'on connaît au Québec.)

²⁷ ibidem, p. 37

- Adopter une *démarche globale* : sur l'ensemble du territoire agricole, voire forestier, et qui soit pluridisciplinaire pour ne négliger aucun aspect de cette valorisation, dans le contexte de la confrontation du rural et de l'urbain. Dans ce cadre, une *démarche paysagère* semble tout à fait adaptée pour apporter une vision globale à ce territoire et se finaliser à travers une *Charte de l'agriculture* ? L'importance des enjeux et la fragilité des territoires agro-forestiers périurbains méritent que l'on se donne cette ambition.

3.2 POSITION DU SYNDICAT DE L'UPA DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ SUR LES PROPOSITIONS ÉMISES PAR LES CHERCHEURS

La panoplie de moyens et d'outils proposés par les chercheurs dresse un inventaire assez complet des mécanismes qui pourraient être utilisés dans un Plan de remise en culture de terres en friche sur le territoire de la Côte-de-Beaupré. La pression de la spéculation foncière et l'avancée de l'urbanisation se font sentir sur l'agriculture ; mais ce n'est pas le seul facteur qui explique l'abondance des friches. Le Syndicat considère que c'est plutôt du côté de l'absence d'organisation de l'offre et de la demande des terres qu'il faut commencer à travailler plutôt que de s'appuyer sur des mesures coercitives. Aussi, est-ce par une meilleure structuration de l'offre et de la demande de terres que les agriculteurs de la Côte-de-Beaupré ont choisi de débiter leur plan de remise en culture de terres en friche, en recherchant l'appui et la collaboration des élus municipaux et des organismes du milieu.

4- ARGUMENTAIRE À L'APPUI DE LA REMISE EN CULTURE DES TERRES EN FRICHE

À partir des discussions avec les membres de l'UPA de la Côte-de-Beaupré et les intervenants rencontrés au cours de la recherche, il est vite devenu évident qu'il fallait démontrer aux propriétaires qu'ils avaient intérêt à louer leurs terres en friche.

Pour établir cet argumentaire, nous avons rencontré des spécialistes de diverses organisations dont l'UPA, Financement agricole Canada, la MRC Côte-de-Beaupré.

Nous voulions savoir s'il existe des critères d'évaluation d'une terre et si cette valeur varie selon qu'elle soit en production ou en friche afin

d'apporter aux propriétaires de friches des arguments qui pourraient les convaincre de louer leur terre dans une relation d'affaires gagnant/gagnant.

La spéculation

La valeur d'une terre agricole dépend de plusieurs facteurs dont sa situation par rapport à la zone urbaine. Dans une aire géographique périurbaine comme la Côte-de-Beaupré, et surtout pour le secteur ouest du territoire, la pression spéculative est considérable. Facteur non négligeable pour ce qui est de l'évaluation commerciale du sol.

Une terre en friche, dans une zone où la pression spéculative est très forte pourrait être perçue, par le propriétaire, comme une tactique pour appuyer une demande de « dézonage », par exemple. Laisser une parcelle en friche pourrait suggérer aux élus municipaux de faire modifier le plan d'urbanisme. Pour ce propriétaire, la terre en friche pourrait le rapprocher davantage de la valeur commerciale recherchée pour son bien foncier. Cette stratégie a déjà connu le succès, surtout – mais pas seulement – avant l'entrée en vigueur de la Loi de protection du territoire agricole.

La valeur d'une terre

Tous les spécialistes rencontrés sont unanimes. Lorsqu'une terre est « zonée » verte et nonobstant sa situation en milieu urbain ou périurbain, sa valeur dépend de son état par rapport à l'activité agricole. En termes plus techniques, si la terre en friche est dite « herbacée » il en coûtera moins cher de la remettre en culture que si elle est dite « arbustive » et encore davantage si elle est dite « arborescente ». La valeur commerciale d'une terre s'établit donc en fonction des travaux à y investir pour la remettre en culture. Si la valeur commerciale comparable dans le secteur géographique où se situe la terre est de disons 3 000 \$ / ha, pour établir sa valeur, il faut en soustraire – selon l'état de la friche – les frais d'abattage, d'essouchage, d'épierrage, de drainage souterrain ou de surface, etc.

Voilà donc un premier indicateur.

Toutefois, la valeur d'une terre ne tient pas qu'aux travaux qu'on y réalise pour la remettre en culture. « Lorsque j'évalue une terre, je dois la marcher » dira Paul Rouillard, évaluateur à l'UPA. L'analyse du sol, le niveau de pente des parcelles, la courbure des planches afin de favoriser

l'égouttement, l'empierrage, la dernière année de culture, etc. sont aussi des indicateurs à considérer.

Le taux de taxation

« Du côté du rôle municipal, les taux applicables à l'évaluation varient d'une municipalité à l'autre et selon les unités de voisinage de chacune d'elles », dira Jacques Pichette, directeur général de la MRC. Les facteurs suivants influencent et déterminent la valeur de chaque terre :

- Le marché ;
- L'âge des boisés ;
- L'état des repousses et du reboisement ;
- Les érablières, selon les investissements apportés ;
- L'état des friches ;
- Les améliorations apportées aux terres en culture ;
- Les parties incultes (ruisseaux, lacs, cavées, marécages, etc.) ;
- La désuétude économique (en fonction de l'état de chaque bâtiment) ;
- La présence ou non des services municipaux (aqueduc, égout, etc.) ;
- La superficie des lots ;
- Le zonage blanc ou vert.»

« Le tout, ajoute Jacques Pichette, devant se faire en conformité avec le Manuel d'évaluation foncière du Québec et en respect de La loi sur la fiscalité municipale.»

La valeur commerciale d'une terre peut difficilement s'établir à partir de la valeur inscrite au rôle d'évaluation municipal. Et un propriétaire ne peut vraiment croire qu'il paiera moins d'impôt foncier en laissant sa terre en friche.

Ce qui est sûr, c'est que l'argument économique n'est pas le seul argument à invoquer pour convaincre un propriétaire de l'utilité de la remise en culture de ses terres en friche. Selon Julien Bédard de Financement agricole Canada, les arguments à faire valoir concernent tout autant des valeurs sociales comme la beauté des paysages, l'occasion donnée à la relève agricole de se lancer en agriculture, l'amélioration de la valeur commerciale du fond de terre, le maintien ou l'accroissement du dynamisme du milieu, l'importance de la culture biologique, etc.

En somme, un propriétaire de terre agricole a tout intérêt à lui conserver sa valeur de culture car c'est dans cet état que sa valeur marchande est la plus élevée. Surtout en zone périurbaine comme sur la Côte-de-Beaupré. S'il n'est pas en mesure de la cultiver et que ce propriétaire veut conserver une valeur commerciale élevée à son bien foncier, il devrait opter pour la location à long terme plutôt que de laisser sa terre retourner en friche.

Côté fiscal, il n'y a aucun gain à faire car le taux d'évaluation foncière est le même, que la terre soit en culture ou en friche. Si l'évaluation de la terre diminue parce qu'elle n'est pas cultivée, la facture de l'impôt foncier diminuera proportionnellement mais jamais suffisamment pour compenser le remboursement consenti par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (70%) si la terre est cultivée.

Donc, un propriétaire a tout intérêt, soit à cultiver sa terre ou à la louer à long terme afin de lui conserver sa valeur.

4.1 UN BAIL TYPE

La pratique la plus répandue sur la Côte-de-Beaupré prend la forme d'une *entente de service* par laquelle le propriétaire prête sa terre et l'exploitant l'entretient. Le plus souvent, c'est pour l'entretien de la terre et des fossés.

Selon l'étude de Bacchialonni, « dans la grande majorité des cas (61%), il n'y a pas de rémunération et l'accord est verbal, renouvelable tous les ans. Dans le autres cas, la rémunération est très variable : elle s'effectue soit en nature (12%) : légumes, balles de foin, bois de chauffage, soit en argent (27%), et varie alors de 12 \$ /ha (la valeur des taxes foncières) jusqu'à 500 \$/ha (500 \$/ha pour une terre maraîchère, 110 \$ pour une érablière).» D'autres exploitants, louent des terres contre remboursement de la taxe foncière.

Le fait que l'entente soit renouvelable tous les ans s'oppose à la mise en valeur réelle de la terre car l'exploitant ne dispose pas du délai nécessaire pour rentabiliser un investissement important. Certaines terres ne peuvent cependant être modernisées qu'au prix d'investissement important dans le drainage, surtout s'il s'agit de drainage souterrain.

Dans son étude, Mathieu Bacchialoni rappelle les propriétés du bail type en usage en France depuis des décennies.

- Une durée minimale de 9 ans «qui donne une sécurité au locataire pour la rentabilité d'investissement à moyen terme, par exemple, pour le défrichage, l'amélioration de la structure du sol, la plantation de verger, etc.»²⁸
- Le droit de renouvellement et le droit de reprise du bail. Le renouvellement du bail se fait par reconduction tacite pour une durée minimale de 9 ans. Si le propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail, il peut exercer son droit de reprise qui doit répondre à deux conditions: c'est le propriétaire ou un membre de sa famille qui doit cultiver et il doit signifier sa décision au moins 18 mois avant l'expiration du bail.
- Un état des lieux ou une évaluation du fond de terre loué qui permet au locataire de récupérer une partie de son investissement à la fin du bail, s'il a contribué à l'amélioration du fond de terre.
- Un droit de préemption qui donne la priorité à l'exploitant pour l'achat de terres qu'il cultive en location.

Par ailleurs l'auteur de l'étude admet que ce type de bail à long terme connaît une faible utilisation parce que « ce bail limite beaucoup la liberté des propriétaires qui sont de plus en plus des urbains qui ne comprennent pas pourquoi il faut du long terme. »²⁹ Sans compter que le calcul des indemnités est souvent très complexe.

Pour terminer, Mathieu Bacchialoni suggère la mise sur pied d'un Observatoire foncier qui permettrait d'établir le suivi des parcelles disponibles et de mettre ces informations à la disposition des agriculteurs intéressés. »³⁰ Nous y reviendrons dans la deuxième phase du plan de remise en culture des terres en friche.

4.2 L'EXPÉRIENCE DE MONSIEUR ANDRÉ SIMARD, AGRICULTEUR.

²⁸ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 65 et 66

²⁹ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 65 et 66

³⁰ Bacchialoni, M. (1999), op.cit. p. 67

Nous avons rencontré un agriculteur qui pratique la location à long terme sur une base régulière, monsieur André Simard, de Sainte-Anne de Beaupré. On peut même avancer que monsieur Simard fait figure d'innovateur en ce domaine sur la Côte-de-Beaupré. Producteur laitier durant une trentaine d'années, il a décidé, il y a bientôt quatre ans, de vendre ses animaux pour se consacrer à la culture de céréales. Même s'il avait racheté les parcelles de terres de la ferme ancestrale, il avait besoin de plus grandes surfaces de terre pour son nouveau projet d'exploitation agricole. Il lui fallait chercher ailleurs. C'est ainsi qu'il a été amené à s'intéresser à la location de terres dans le voisinage de sa ferme.

Monsieur Simard a utilisé la proposition de bail type du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation pour élaborer son modèle de bail de location. L'originalité de sa formule réside dans la rétribution qu'il accorde pour la location des terres et la durée du bail de location.

Côté rétribution, il n'offre aucune redevance pour les terres louées. C'est le propriétaire, et non le locataire, qui paie les taxes foncières municipales et scolaires durant toute la période du bail. L'argument principal utilisé par monsieur Simard pour convaincre les propriétaires de lui louer leurs terres est *la remise en culture de ces terres*. Le seul fait de cultiver la terre et d'empêcher la repousse de végétaux et d'arbustes indésirables assurent le maintien et l'accroissement de la valeur commerciale de la terre.

Selon monsieur Simard, il est évident, pour un propriétaire d'une friche, que la valeur de sa terre diminue d'année en année si elle n'est pas cultivée. Et cela ne se résume pas à faucher le foin annuellement car si elle n'est pas labourée, la terre devient de plus en plus acide et impropre à l'agriculture, avant de retourner en friche arbustive ou arborescente. « Pour la production céréalière, la terre doit offrir un PH de 6,5 à 7. La terre en friche a souvent un PH de 4 à 4,5 ce qui exige un traitement à la chaux afin de ramener le sol à un seuil propre à la culture », affirme monsieur Simard. Sans compter les fossés qui se remplissent et le drainage qui devient de moins en moins efficace s'il n'est pas entretenu. Ces facteurs contribuent à dévaloriser une terre.

Voilà pourquoi le meilleur outil de remise en culture de terres en friche est incontestablement la signature d'un bail à long terme. Monsieur Simard privilégie des baux notariés d'une durée de dix ans et d'un minimum de sept

ans, baux déposés ensuite au Bureau d'enregistrement. Cette durée permet au locataire d'investir les sommes nécessaires pour un rendement optimal de la ferme. Pour le propriétaire, il s'assure ainsi d'une véritable mise en valeur de son bien foncier. Surtout lorsque la terre louée est en friche arbustive ou arborescente et que sa remise en condition exige des travaux mécaniques coûteux comme l'intervention d'une pelle mécanique. «Dans ce cas, il faut prévoir quatre ou cinq ans avant de rentabiliser son investissement» dira monsieur Simard.

S'agissant des Côtes de Sainte-Anne de Beaupré où se trouvent de très belles terres cultivables, monsieur Simard conclut : « Il y a ici de très belles terres qui ont échappé à la spéculation foncière reliée au développement du Mont Sainte-Anne, grâce au zonage agricole. Ceux qui espéraient ainsi des gains rapides ont vu leurs espoirs anéantis. Reste maintenant de très belles terres qui pourraient être utilisées en agriculture et qui contribueraient non seulement à l'activité économique mais aussi, à la beauté du paysage. Il y a des personnes qui viennent se balader sur le chemin de ferme des terres que j'ai remises en culture et qui n'en reviennent pas du changement opéré et de *la beauté du paysage*. On a beau avoir une belle vue sur les îles du fleuve ou sur la montagne, mais si la terre qui nous entoure est laissée à l'abandon, on néglige une partie importante du paysage. »

Les photos qui suivent illustrent, en quatre étapes, le travail de remise en culture effectué par monsieur Simard sur une terre louée pour une période de dix ans.

PHOTO NO 1

Photo: André Simard

On aperçoit sur cette photo plusieurs arbres dont certains ont été abattus. On note aussi que le sol est irrégulier et présente des dénivellations importantes

PHOTO NO 2

Photo: André Simard

Des troncs d'arbres, des souches jonchent le sol. Les travaux sont réalisés à l'aide d'une pelle mécanique

PHOTO NO 3

Photo: André Simard

Les travaux de défrichages sont avancés.

PHOTO NO 4

Photo : André Simard

Les travaux sont terminés avec les labours d'automne.

4.3 LA RÉSERVE FAUNIQUE DU CAP TOURMENTE

Les terres du Cap Tourmente sont, comme on sait, à l'origine de l'appellation des Beaux prés. Le chef de section, gestion des territoires protégés, pour le Service canadien de la Faune, monsieur Serge Labonté, fait remarquer que le secteur du Cap Tourmente compte 350 hectares de beaux prés d'une qualité remarquable.

De ce nombre, 200 hectares sont déjà loués et 150 demeurent disponibles pour la culture et disponibles aussi pour location.

Photo : SCF

Monsieur Labonté fait remarquer que des travaux importants de drainage ont été menés récemment – comme en fait foi la photo suivante – et que le sol peut maintenant porter plus facilement les lourdes machines agricoles. Facteur d'intérêt, les coûts de location sont très bas et des travaux

d'entretien effectués par les locataires peuvent être déduits du coût de location.

Photo : SCF

D'importants travaux de drainage ont été menés à la réserve faunique du Cap Tourmente.

5- APERÇU DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE POUR DES TERRES EN FRICHE

Avant d'ouvrir le chapitre de l'offre et de la demande de terres, attardons nous à l'inventaire des terres en friche réalisé par le ministère de l'Agriculture, de Pêcheries et de l'Alimentation ainsi qu'un aperçu de l'offre et de la demande pour les terres à des fins agricoles sur la Côte-de-Beaupré.

5.1 L'INVENTAIRE DES TERRES EN FRICHE

Le ministère de l'Agriculture, de Pêcheries et de l'Alimentation a réalisé un inventaire détaillé des terres en friche sur le territoire de la Côte-de-Beaupré. Y figurent le nom des propriétaires, le numéro du lot, la superficie, l'état de la friche, etc. Ce travail de moine constitue un excellent instrument pour une bonne partie du travail à réaliser car la grande majorité des propriétés répertoriées le sont correctement.

Un comité de travail composé d'agriculteurs de l'UPA s'est penché sur la portion de l'inventaire qui concerne l'Ange-Gardien et Château-Richer. Cette même portion a été présentée à un spécialiste de l'aménagement du territoire de la MRC Côte-de-Beaupré.

On constate qu'il faut poursuivre la mise à jour de l'inventaire. Certaines terres, par exemple, ne sont pas répertoriées ou apparaissent sous le nom du propriétaire précédent. D'autres sont considérées comme en culture alors qu'elles ne le sont pas vraiment ou font l'objet d'une entente verbale pour la récolte annuelle du foin mais sans aucune remise en valeur des sols. D'autres propriétés ont été vendues et n'apparaissent pas à l'inventaire et enfin, certaines sont sises en zones blanches ou en territoire forestier (une friche autour de la cabane à sucre, par exemple).

Le grand mérite de cet inventaire est cependant d'offrir un point de départ pour constituer une banque de terres à proposer à des locataires. Ce travail devra cependant être complété dans la deuxième phase du Plan de remise en culture des terres en friche.

5.2 L'OFFRE

Du côté de l'offre de terres à cultiver, nous n'avons pu réaliser le travail de validation pour l'ensemble du territoire car nous n'avons reçu l'inventaire qu'au début de février, ce qui ne laissait que quelques semaines pour valider les informations qu'il contient. Nous avons donc convenu de scruter les municipalités de L'Ange-Gardien – qui offre peu de terres disponibles – et de Château-Richer.

À Château-Richer, plusieurs terres peuvent être offertes à la location. Nous y avons relevé 11 propriétés disponibles pour location et trois autres

qui n'apparaissent pas à l'inventaire et qui pourraient être mises en location. Les autres offrent peu d'intérêt et il faut en exclure certaines, comme la terre du terrain de jeu de la Ville de Château-Richer qui a peu de chance d'être remise en culture.

L'offre de terre ne présente pas de pénurie prévisible et peut répondre à une demande structurée.

5.3 LA DEMANDE

Aussi longtemps que l'offre de terres à louer n'aura pas été communiquée publiquement, il est bien difficile de vérifier l'état de la demande. Plusieurs signes, toutefois, ne mentent pas.

En février dernier, à la Foire des villages tenue sous l'égide de Solidarité rurale du Québec, au Marché Bonsecours, à Montréal, plusieurs personnes, majoritairement des jeunes, sont venues s'informer s'il y avait des terres disponibles, à vendre ou à louer pour des fins agricoles, sur la Côte-de-Beaupré. L'équipe du CLD Côte-de-Beaupré a enregistré plusieurs demandes à ce sujet dont certaines concernent l'agrotourisme, secteur en fort développement.

Par ailleurs, l'organisme *Place aux jeunes* a recensé six personnes, habitant déjà le territoire et disposant d'une formation spécialisée en agriculture, qui souhaitent s'investir dans l'agriculture. Leur difficulté vient surtout du coût d'acquisition exorbitant des terres ; bien peu de jeunes peuvent acquérir le fond de terre, le matériel roulant, les animaux, le quota de production. À cette difficulté s'ajoute une caractéristique propre aux fermes la Côte-de-Beaupré : une partie cultivée et une autre en forêt. La location à long terme apparaît alors comme une voie intéressante à explorer. Certains avancent même l'idée de la location-achat. On note toutefois une hésitation provenant du peu d'information et du faible niveau de connaissance des pratiques de la location à long terme.

Plusieurs d'entre eux lorgnent du côté de l'agriculture biologique dont la demande de la part des consommateurs croît en flèche. Une jeune femme pratique l'agriculture biologique à Château-Richer et livre des paniers-santé chaque semaine durant l'été. L'avantage de la culture maraîchère réside dans la faible surface de terre requise pour opérer. Par exemple, en 2004, avec ses

deux hectares, une agricultrice de St-Gabriel de Valcartier a produit une trentaine de légumes différents malgré une année exécration pour la culture : elle a récolté plus de 7 000 livres de carottes et 3 000 livres d'oignons, sans compter le reste de sa production.³¹ La Côte-de-Beaupré compte de nombreux lopins de terre capables d'accueillir des jeunes détenant un Diplôme d'études secondaires en agriculture ou un Diplôme d'études collégiales de l'Institut de technologie agricole de St-Hyacinthe ou de La Pocatière.

À cet égard, la certification « UN GRAIN DE SANTÉ » mise au point par l'agronome Pierre Lachance du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, à Saint-Hyacinthe, gagne du terrain. Au Québec, en 2003, c'est plus de 8 300 acres de terre dont 5 000 pour la seule culture du soya. Dans 70 % des cas, la récolte est vendue à l'avance par contrat. De plus en plus d'agriculteurs s'intéressent aux marchés de niche, qui leur apportent une bonification du prix de vente. Le système « UN GRAIN DE SANTÉ » certifie des lots de grains qui ont été cultivés sans aucun produit chimique. Les champs sont inspectés selon un protocole convenu avec les acheteurs. C'est une certification unique en Amérique du Nord. Il n'y a tout simplement pas d'équivalent et, par conséquent, pas de concurrence. La plus grande partie de la production est destinée à l'exportation.

Les jeunes qui sortent des écoles sont de plus en plus informés de ces niches de production qui correspondent à leurs valeurs. La Côte-de-Beaupré peut leur offrir les terres nécessaires à la condition de mieux formaliser les ententes de location entre propriétaires et locataires.

En outre, l'agronome Martine Côté, du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, pilote une proposition de cinq agriculteurs de l'Île d'Orléans et de la Côte-de-Beaupré pour l'expérimentation de la valeur thérapeutique de 60 variétés de légumes. Le projet est parrainé et suivi par une équipe de scientifiques. Le besoin de terres vierges pour ce projet s'élève à plusieurs centaines d'hectares.

Mais la demande la plus concrète provient des agriculteurs eux-mêmes, dont certains se sentent à l'étroit sur leurs terres. Plusieurs d'entre eux nous affirment leur intérêt à développer leur production mais ils ne disposent pas de l'espace requis pour le faire. Dans plusieurs cas, les ententes

³¹ Lacombe, R. La culture biologique est condamnée à réussir, estime Johanne Gosselin. Le Soleil, 5 mars 2005, p. B-1

sont verbales et à très court terme, ce qui limite l'investissement nécessaire à une remise en culture plus efficace. Une meilleure organisation de l'offre et de la demande permettrait de mieux tirer partie du potentiel agroalimentaire de notre territoire.

6- CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PHASE DU PLAN DE REMISE EN CULTURE DE TERRES EN FRICHE SUR LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

La Côte-de-Beaupré occupe une place à part dans l'agriculture québécoise. Dans quelques années, il y aura 400 ans que les Beaux prés du Cap Tourmente et les riches terres alluvionnaires des battures, qui s'étendent de Saint Joachim jusqu'au « Sault » de Montmorency, sont livrés à l'agriculture. Et durant toute cette période, l'agriculture et l'agroalimentaire ont toujours fait partie de l'identité de la Côte-de-Beaupré, aux côtés du patrimoine bâti et du tourisme religieux. Refuser de considérer ce facteur de développement économique équivaut à occulter une partie fondamentale de l'identité du territoire.

Située en zone périurbaine, à proximité d'un marché important, l'agriculture et les activités de transformation alimentaire sont considérées comme un secteur prioritaire par la Communauté métropolitaine de Québec. Comme l'a fait d'ailleurs, la Communauté métropolitaine de Montréal à l'égard de Laval et de Longueuil. Lors d'un colloque sur l'agriculture en zone urbaine tenu en novembre 2004, à Québec, la ville de Québec s'est engagée non seulement à respecter les zones vertes de la ville mais à favoriser la pratique de l'agriculture urbaine sous toutes ses formes. Cet engagement de la ville et de la Communauté métropolitaine vient appuyer le *Plan de remise en culture des terres en friche* sur notre territoire conçu par le syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré.

- 1- Or, malgré sa situation privilégiée en zone périurbaine, une partie importante de ce territoire retourne présentement en friche pour des raisons de relève agricole, d'abandon d'activités, de vente des domaines agricoles à des citoyens qui ne cultivent pas la terre, etc. Notre région suit le courant national de décroissance du nombre de fermes en activité qui est estimé à 700 fermetures annuelles. Selon les données du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, la diminution la plus importante se situe dans la catégorie des fermes dont les revenus annuels sont inférieurs à 100 000.\$ alors que dans celles de la catégorie de revenus annuels de plus de 250 000. \$, on constate une croissance de 30 %. En termes clairs, l'agriculture s'industrialise, se capitalise et devient financièrement hors de portée pour la relève.

Sur la Côte-de-Beaupré, malgré le peu de temps dont nous disposions pour en faire un relevé plus complet, nous avons noté, seulement à Château-Richer plus de 175 hectares disponibles, répartis en plusieurs parcelles, sans compter trois fermes qui comptent plusieurs dizaines d'hectares et qui sont considérées comme en culture alors qu'elles sont louées ou prêtées pour la récolte annuelle d'un foin de plus en plus clairsemé. Toutes ces terres pourraient être rendues disponibles à la culture.

- 2- Car la relève est là ; jeune, bien formée et prête à prendre le relais. C'est la grande découverte de ce rapport. Ces jeunes sont férus de valeurs écologiques, de commerce équitable, de financement responsable, etc. Autant à la Foire des villages qu'à Place aux jeunes, on identifie des jeunes prêts à se lancer en agriculture et qui ne disposent pas des ressources financières requises pour se porter acquéreur d'une ferme. Ces jeunes hommes et ces jeunes femmes sont prêts à envisager la location à long terme qui permet d'amortir les investissements et procurer un revenu. Ils ont besoin d'une formule de location semblable à celle que monsieur André Simard a développée ou à celle qui se pratique à la Réserve faunique du Cap Tourmente.

Cette demande correspond d'ailleurs à un nouveau programme que le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation lançait récemment à l'intention de la relève agricole. Le syndicat de l'UPA de la Côte-de-Beaupré, en collaboration avec les élus municipaux, le Centre local de développement, la Société d'aide au développement des collectivités, le Carrefour jeunesse emploi et Place aux jeunes, souhaite mener une action spécifique à cet égard, dans le cadre de la deuxième phase du Plan de remise en culture de terre en friche sur la Côte-de-Beaupré.

- 3- Le contrat de location devra faire l'objet d'une diffusion importante auprès des propriétaires de lots en friche de leurs locataires éventuels. Sans dénigrer les ententes verbales ou de courte durée, il faut bien reconnaître qu'ils sont loin de rassurer les propriétaires aussi bien que les locataires. Le contrat à long terme constitue une condition primordiale de la remise en culture des terres en friche car il permet au locataire d'investir dans le reconditionnement du sol et lui procure une durée qui lui assure un retour valable sur son investissement.

- 4- La prochaine phase du Plan de remise en culture de terres en friche devra prévoir la constitution d'une banque de lots disponibles pour la location ou la vente, pour fins agricoles. L'inventaire constitué par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation fournit une excellente base qui doit être validée avec la MRC et les agriculteurs eux-mêmes. Les changements de propriétaires apportent une dimension supplémentaire à la notion de friche. C'est le cas de citadins qui achètent une ferme qui inclut une maison ancienne et pour qui la terre devient accessoire. Celle-ci n'est pas nécessairement considérée comme une terre en friche mais pourrait le devenir rapidement si elle n'est pas rendue disponible pour la location. La constitution de la banque de terre devra prévoir la cueillette de données sur une base plus large que la seule notion de terre en friche.
- 5- Il faudra cependant aller plus loin. Dans une deuxième phase il conviendra d'examiner la possibilité de se doter d'un mécanisme qui permettrait de tirer partie des équipements agricoles disponibles sur la Côte – sorte de CUMA – pour la remise en culture de terres abandonnées depuis un certain temps et qui pourraient faire l'objet d'un bail à long terme. Les expériences de André Simard, de la Réserve faunique du Cap Tourmente et de plusieurs agriculteurs pourraient être précieuses pour ce travail concret d'organisation. Il appartiendra aux agriculteurs eux-mêmes de déterminer le type d'organisation qui répond le mieux à leurs besoins.
- 6- Et enfin, l'information sur le potentiel agricole, sur les normes environnementales, sur les orientations à prendre en agriculture et en agroalimentaire sur la Côte-de-Beaupré ne peut être réservée qu'à l'UPA et ses membres. Ce secteur économique doit faire l'objet d'un débat élargi qui devrait associer les élus municipaux, les décideurs économiques du territoire, les ministères concernés, etc.

L'importance stratégique de ce secteur sur la Côte-de-Beaupré milite pour l'organisation, sur notre territoire, d'un sommet régional sur l'agriculture en zone périurbaine. La tenue d'un tel sommet devrait se faire après les élections municipales de novembre prochain et être placée sous la responsabilité du Centre local de développement qui verra à mettre sur pied un comité organisateur regroupant les principaux intervenants concernés par le développement de l'agriculture sur la Côte-de-Beaupré.

