

# La fiducie d'utilité sociale agroécologique, un commun foncier québécois

Hubert Lavallée,  
Protec-Terre

## Introduction

Il y a maintenant plus de 10 ans que la première fiduciaire d'utilité sociale agroécologique (FUSA) a été créée au Québec. Le présent article revient sur les enjeux ayant mené au modèle de la FUSA ainsi que sur l'évolution de ce dernier au cours de cette décennie pour s'adapter aux réalités du territoire québécois. Ces enjeux seront abordés selon trois thématiques, soient celles de l'environnement, de l'économie et de la société. Nous décrirons par la suite comment le modèle de la FUSA est particulièrement bien adapté pour apporter des solutions concrètes à ces enjeux. Nous exposerons les fondements légaux du modèle et démontrerons sa flexibilité pour répondre aux particularités de chaque communauté. Nous en profiterons pour positionner la FUSA dans un contexte plus global, en particulier face à l'appropriation du foncier et au rôle que ce modèle peut jouer dans un contexte de transitions écologique et sociétale pérennes. Finalement, nous aborderons brièvement les défis qu'il reste à surmonter pour que les structures administratives locales et nationales puissent accepter pleinement ce modèle novateur et en tirer le plein potentiel au bénéfice des communautés d'ici.

## Enjeux environnementaux

La révolution agricole qui a débuté au 17<sup>e</sup> siècle avec l'accélération du mouvement des enclosures au sein des sociétés occidentales a provoqué d'importants changements dans la façon dont l'agriculture est pratiquée depuis. Les petits paysans ont été dépossédés par la perte d'accès aux lopins de terre ancestraux ainsi qu'aux terres communales, sur lesquels ils pouvaient faire paître leurs animaux et cultiver des légumes afin de se nourrir et d'obtenir un revenu de subsistance. Certains de ces paysans ont été transformés en employés agricoles rémunérés, alors plusieurs d'autres sont allés grossir les rangs des gueux des villes (Neeson et Collings 1999).

Cette révolution agricole marque le début de la monoculture : la production agricole n'est plus centrée sur l'alimentation des communautés locales, mais devient graduellement une industrie pécuniaire dévolue à l'enrichissement de propriétaires fonciers privés et de réseaux de distribution. On augmente les surfaces de production, détruisant du même coup des forêts, milieux humides et autres milieux naturels. Outre les effets évidents sur les écosystèmes naturels en termes de perte de biodiversité et sur leur capacité de captation de carbone, on a ainsi mis en place des structures favorisant l'érosion des sols. Ces pratiques ont aussi été transportées sur les territoires des grandes puissances coloniales et persistent encore dans les pays du Sud. Déjà, en 1800, Christopher Von Humboldt, qualifié de premier écologiste, avait constaté les effets délétères des monocultures pratiquées par les seigneurs espagnols au Vénézuéla (Wulf 2017).

La révolution agricole a ensuite subi les assauts de la révolution industrielle et de la mécanisation du travail. Sans aucun doute, les machines ont entraîné des augmentations de productivité spectaculaires (Olivier 2021) et une expansion des aires défrichées pour satisfaire la gourmandise des grandes industries alimentaires naissantes.

Le coup de grâce a été asséné par la révolution chimique qui a vu le jour dans la première partie du 19<sup>e</sup> siècle, et plus récemment par les technologies de transformation génétique des semences durant les dernières décennies. La volonté de contrôler les facteurs de croissance des végétaux à l'aide d'engrais chimiques naturels ou de synthèse, ainsi que les pertes de productivité causées par les ravageurs et les adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), sont intimement liés à la perte de vitalité des sols, à la pollution des cours d'eau, aux changements climatiques et à la perte de biodiversité planétaire (Olivier, 2021). De surcroît, une gestion de l'eau de pluie déficiente forçant à recourir aux réserves des nappes phréatiques, qui ne suffiront bientôt plus à la tâche, complète cet aperçu du portrait global et désastreux de l'agriculture actuelle (Biswas et autres 2012).

## Enjeux économiques

La terre, qui est la ressource de base pour la survie de toute communauté rurale, n'est plus, dans beaucoup d'endroits dans le monde, une ressource sur laquelle une communauté peut compter pour assurer sa viabilité économique ainsi que ses souverainetés et sa sécurité alimentaires. On assiste depuis plusieurs décennies à une diminution des surfaces en culture vivrière, que ce soit à la suite de l'expansion des pôles urbains, de l'accaparement pour des fins non alimentaires (biocarburants) ou à titre d'outil servant à stabiliser un portefeuille financier, ou enfin, pour fournir le marché international de l'agro-industrie. Au Québec, par exemple, il y a eu une baisse de 5,1 % de la superficie totale des terres agricoles entre 1996 et 2016, soit une réduction de plus de 175 000 hectares (Statistique Canada : Tableau 32-10-0153-01). On constate aussi, comme mentionné plus tôt, une dégradation de la vitalité des sols due à un usage immodéré d'engrais chimiques, d'herbicides et de pesticides de synthèse. À cela s'ajoute une accélération de la perte de sols arables par l'effet des vents et de l'érosion liée à des pratiques ne favorisant pas la rétention de l'eau et de la terre et à la perte de milieux humides. Tout cela mène à un constat assez triste de l'état de cette ressource (Rapport Pronovost 2008). Sur le plan économique, il semble d'ailleurs que, malgré les investissements massifs en intrants, en machinerie et en technologies de toutes sortes, l'augmentation de « productivité » résultante n'ait pas profité aux agriculteurs, mais bien aux fournisseurs d'intrants de l'agro-industrie et aux banques, et ce, en raison d'une augmentation inquiétante de la dette (Qualman 2020).

De plus, ces gains économiques ne tiennent pas compte des coûts liés à la destruction de l'environnement ou aux problèmes de santé qui y sont associés. On traitera ces gains comme des externalités, sans mentionner que ces coûts seront somme toute déboursés par la société.

Pour la relève agricole, la financiarisation du foncier agricole accentue la spéculation et donc le coût d'accès à la ressource. À titre d'exemple, entre 2012 et 2021, l'augmentation moyenne de la valeur des terres agricoles au Québec a été de 319 % (Financement agricole Canada 2022). Qui plus est, cette tendance ne semble pas ralentir. Par ailleurs, la tendance depuis plus d'un demi-siècle à l'agglomération des fermes de petite taille à des fins d'économie d'échelle, ajoute au capital requis par les jeunes agriculteurs pour s'établir (Pronovost 2015). Cette situation a engendré un modèle où le producteur agricole est surendetté durant toute sa vie de travailleur. Son seul espoir est de pouvoir un jour vendre son exploitation à un prix suffisant pour payer ses créanciers et disposer encore de suffisamment de capital pour assurer sa retraite. Le transfert de l'exploitation est donc difficile entre un propriétaire ayant besoin de beaucoup d'argent pour se retirer convenablement et une relève sans le capital financier nécessaire pour acquérir une ferme. Il n'est donc pas étonnant de constater que l'âge moyen des producteurs agricoles se situait à 52,9 ans en 2016 au Québec (Statistique Canada : Tableau 32-10-0442-01), que près de la moitié (47,3 %) des propriétaires avaient dépassé 55 ans, plusieurs ayant dépassé l'âge habituel de la retraite, et que l'on trouve peu de relève, apparentée ou non, prête à tout risquer pour reprendre une exploitation ou en démarrer une.

## Enjeux sociétaux

Du côté des communautés rurales, on assiste à une dévitalisation des villages, intimement liée à l'évolution des pratiques agricoles. La diminution du nombre de familles exploitant des fermes par l'effet d'agglomération réduit le nombre de citoyens requérant des services de proximité (Rapport Pronovost 2008). La mécanisation des fermes et l'usage massif de pesticides et d'herbicides font que moins de travailleurs sont nécessaires pour entretenir les fermes. De plus, les grandes fermes industrielles ne s'approvisionnent souvent pas localement et produisent pour l'exportation ou pour de grands distributeurs n'ayant aucun intérêt local. Finalement, la majorité des entreprises de transformation se situent près des grands centres urbains, plutôt qu'en région (Rapport Pronovost 2008). Autant de facteurs faisant que bon nombre de petits commerces locaux ont disparu, réduisant d'autant plus les opportunités d'emploi ainsi que l'attrait de jeunes familles au sein des villages, et alimentant ainsi le cercle vicieux de la dévitalisation.

On en arrive ainsi à des aberrations telles que des déserts alimentaires au sein de territoires agricoles, ou encore, la difficulté de retenir les travailleurs en région alors que l'on importe de la main-d'œuvre bon marché des pays du Sud pour travailler sur les fermes.

## La fiducie d'utilité sociale agroécologique (FUSA)

L'organisme Protec-Terre a développé au cours des 25 dernières années un modèle de préservation de terres agricoles pour le bénéfice des communautés, soit la fiducie d'utilité sociale agroécologique (FUSA) (Protec-Terre - PT : site web).

Ce modèle entame une transition entre la propriété privée de la ressource (la terre agricole) vers son usage à titre de commun. À la base, la FUSA sert à préserver la terre dans sa vocation nourricière pour la communauté. Elle agit pour le maintien de la ressource en exigeant un usage respectueux des écosystèmes et une régénération constante des sols. La FUSA soustrait le foncier du marché de la spéculation et offre son usage à très peu de frais ou gratuitement, à une relève agricole prête à produire des aliments sains pour un marché de proximité. On regroupe ainsi bon nombre d'éléments favorisant le retour à une souveraineté alimentaire<sup>1</sup> des communautés et l'établissement de jeunes producteurs en lien direct avec ces communautés, qui, en se multipliant, ajouteront un levier économique régional de développement. À son tour, cet essor économique aura un effet revitalisant sur les communautés en répondant à plusieurs besoins (alimentation saine, sécurité alimentaire, emplois de proximité, etc.).

## Le choix de l'agroécologie

Depuis quelques décennies, on remet en question le modèle d'agriculture dominé par l'agro-industrie, et ce, pour plusieurs raisons qui sont très liées aux enjeux mentionnés précédemment. D'un point de vue économique, les coûts des intrants (semences brevetées, engrais chimiques, herbicides, fongicides, insecticides, etc.) et des technologies qui y sont souvent associées, sont élevés et récurrents. Selon l'Union nationale des fermiers, les entreprises agro-industrielles s'approprient 95 % du revenu agricole pour n'en laisser que 5 % aux fermiers (Qualman 2020). D'un point de vue sociétal, il semble clair que si certains gros producteurs agricoles tirent bien leur épingle du jeu, les communautés rurales, elles, en font les frais, car ils ne s'y approvisionnent plus. De plus, certaines communautés ne disposent plus d'aliments frais produits et distribués

<sup>1</sup> Pour le MAPAQ, le concept de souveraineté alimentaire fait référence à la capacité d'un État de définir sa propre politique agricole et alimentaire, suivant les intérêts de sa population, et de le faire sans nuire à la capacité des autres États d'accéder à leur propre souveraineté alimentaire. Ce concept peut être réduit au niveau des régions ou même des communautés.

localement, car la distribution et la mise en marché sont très regroupées près des grands centres. Ce sont toutefois les impacts environnementaux qui justifient le plus la mise en place de FUSA, aussi bien pour la préservation de la qualité de la ressource (la terre) que pour la protection des écosystèmes essentiels à la survie des humains, ainsi que de toutes les espèces vivantes. En ce sens, le choix de l'agroécologie n'est pas anodin.

L'agroécologie est plusieurs choses à la fois : une discipline scientifique qui étudie les relations entre l'agriculture, l'écologie et la société; un ensemble de pratiques qui vise l'atteinte d'un équilibre dynamique au sein des agroécosystèmes afin d'assurer leur soutenabilité et d'augmenter leur résilience; un mouvement social qui cherche à construire des systèmes agricoles et alimentaires plus justes pour l'ensemble de la société (Wezel et autres 2009).

On voit par cette définition que l'agroécologie n'est pas seulement intéressée par l'agriculture et la production agricole comme telles, mais aussi par ses retombées sur l'environnement, la communauté et son économie. Dans l'agroécologie, les humains sont partie intégrante de l'écosystème et, par conséquent, se doivent d'en prendre soin pour assurer leur propre survie. On s'approche ici des pensées autochtones : les humains n'essaient pas d'être en contrôle de la nature, mais sont bien ses dépendants et tout au plus ses gardiens. De plus, l'agroécologie reconnaît l'influence énorme de l'activité agricole sur les communautés, et ce, non seulement sur le plan de la production d'aliments, mais aussi par le maintien des autres éléments essentiels que sont l'air, l'eau et le

sol. Les pratiques agroécologiques sont liées aux habitats, à la culture et aux règles sociétales spécifiques aux communautés où elles sont implantées. Finalement, l'agroécologie tient aussi compte des conséquences économiques liées à ses pratiques et propose en ce sens des approches basées sur l'étude de la nature et de ses interactions complexes qui conduisent à des systèmes alimentaires résilients et répondant aux besoins économiques des producteurs, en plus d'être abordables pour les consommateurs (Olivie 2021).

La fiducie d'utilité sociale qui se veut agroécologique doit donc minimalement inclure un mode de production agricole respectueux des écosystèmes, juste envers les producteurs et bénéfique pour la communauté.

### Fondements juridiques de la FUSA

La fiducie est un outil de préservation d'une terre agricole et de son caractère patrimonial (agricole, écologique, historique, etc.), et ce, à très long terme ou même à perpétuité. Au Québec, d'un point de vue juridique, il s'agit d'une institution clairement définie dans le Code civil. Ce dernier rend possible la création d'un « patrimoine d'affectation » par lequel on donne une vocation spécifique à un ensemble de biens clairement identifiés. L'administration d'une fiducie relève d'un conseil fiduciaire composé de fiduciaires qui ont un rôle encadré par les obligations et pouvoirs entourant l'administration du bien d'autrui. Une fiducie, telle que définie par le Code civil, peut être de trois ordres : personnelle, privée, ou d'utilité sociale. Dans le cas des fiducies d'utilité sociale, elles doivent avoir une vocation d'intérêt public

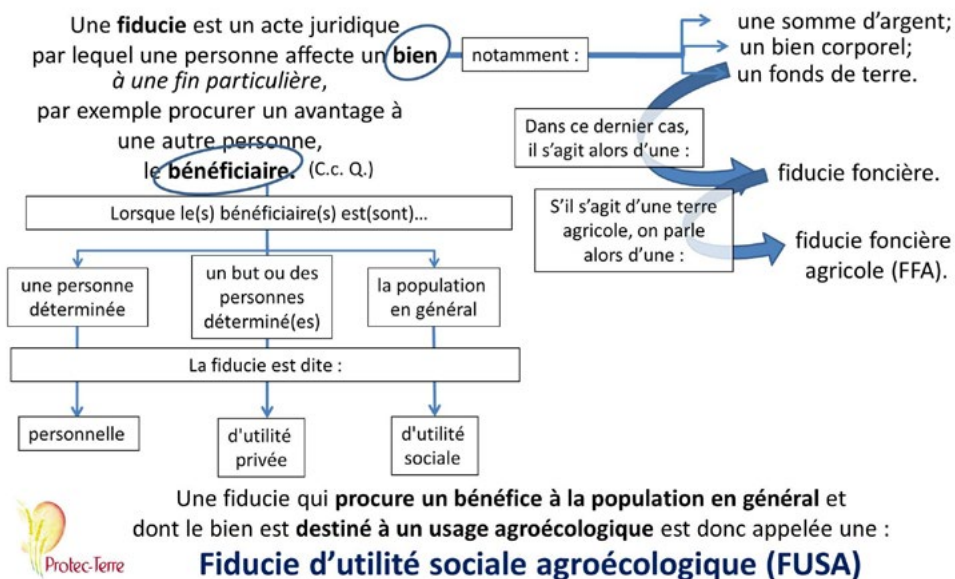


Figure 1. Assise juridique d'une fiducie d'utilité sociale agroécologique (FUSA)

et apporter des bénéfices à la population en général. La FUSA est un type de fiducie d'utilité sociale appliquée au domaine agricole. Le schéma suivant représente visuellement l'assise juridique de la FUSA :

La fiducie québécoise a l'avantage d'être une institution juridique à la fois très solide et très souple. En effet, son administration est régie par un ensemble d'articles du Code civil (1260-1298) (Code civil du Québec, 1991) qui font en sorte que les fiduciaires sont tenus de réaliser la mission de la fiducie et que les bénéficiaires ont des droits réels face à la fiducie et aux fiduciaires. Quant à sa souplesse, elle provient du fait que n'importe quel bien (ou même portion de bien) peut être mis en fiducie et que celle-ci peut avoir n'importe quelle vocation, tant que celle-ci n'enfreint pas l'intention des articles ci-haut mentionnés, et qu'elle soit d'intérêt public dans le cas des fiducies d'utilité sociale. Une fiducie peut également définir son propre mode de nomination des fiduciaires et pourrait très bien inclure un mode de gouvernance très participatif. Elle peut également obtenir des emprunts, engager des dépenses, avoir des employés, etc.

De manière générale, les FUSA s'inspirent directement des fiducies foncières communautaires (community land trusts – CLT), utilisées depuis fort longtemps aux États-Unis, au Canada anglais et en Europe pour protéger des milieux naturels (Centre pour l'innovation des fiducies foncières communautaires – CIFFC : site web). Des fiducies foncières communautaires existent au Québec, bien qu'elles ne soient pas toutes, d'un point de vue légal, enregistrées comme des fiducies. Elles ont tout de même comme mission de protéger à perpétuité des milieux naturels. Elles le font soit à travers l'acquisition de propriétés foncières, soit grâce à des servitudes de conservation où un propriétaire foncier fait don à perpétuité de ses droits de développement à un organisme de conservation. Depuis une vingtaine d'années, on commence à voir l'émergence de fiducies foncières communautaires agricoles (farmland trusts) en Amérique du Nord, dans un but de protéger les terres agricoles, qui sont souvent perdues à cause de pressions économiques sur les agriculteurs ou de l'étalement urbain. Au Québec, les FUSA peuvent soit acquérir directement des terres agricoles, soit utiliser des servitudes de conservation agricoles (où un propriétaire cède l'ensemble de ses droits de développement sauf ceux reliés aux activités agricoles).

En pratique, la mise en place d'une FUSA est un processus comprenant le transfert d'un patrimoine à un groupe de personnes qui l'administreront de manière à réaliser les objectifs affectés à ce patrimoine. Il sera donc question de transaction immobilière, de financement, de gouvernance et de règles d'utilisation du patrimoine.

Le tout débute par la volonté d'un groupe constituant de préserver une terre agricole au bénéfice de la communauté. Ce groupe constituant peut être formé de

propriétaires fonciers, de groupes d'intérêts communautaires ou institutionnels, de résidents de la communauté ou d'une municipalité, ou d'une combinaison de toutes ces parties. C'est ce groupe qui s'assurera de financer l'acquisition de la terre à préserver. Ce financement peut être constitué par des méthodes classiques (dons, subventions, emprunts, campagnes de financement, etc.) ou innovatrices (obligations communautaires, parts sociales vertes, sociofinancement, mécénat, etc.). L'important est de pouvoir prendre possession d'une terre en sachant qu'elle ne sera plus jamais revendue. Cette terre cessera d'être une propriété une fois déposée dans une FUSA; elle deviendra un objet d'affectation qui n'appartient plus à personne, c'est-à-dire, un bien qui n'existe que pour réaliser la mission de la fiducie (Popovici 2012). Cette mission étant au bénéfice de la communauté et des usagers et conçue pour préserver la ressource, on peut donc assimiler la FUSA à un commun, ce que nous expliquerons plus loin dans le texte.

Il peut être intéressant de créer la FUSA avant même l'acquisition de la terre agricole, notamment si l'on souhaite en faire un organisme de bienfaisance enregistré et ainsi pouvoir émettre des reçus de charité aux donateurs éventuels. Le groupe constituant peut déposer un bien symbolique (ex. : une pièce de monnaie numérotée) et définir l'affectation et la constitution du conseil fiduciaire qui sera chargé de voir à la réalisation de cette affectation. L'acceptation de ce bien par les premiers fiduciaires crée la FUSA. Le tout est enregistré dans un acte notarié qui spécifie aussi les rôles, pouvoirs et devoirs des fiduciaires ainsi que les règles de gouvernance de la FUSA.

Le conseil fiduciaire est alors à même de réaliser le transfert d'une ou de plusieurs terres agricoles et autres biens vers la FUSA dans le but de réaliser l'affectation. La première terre est celle acquise par le groupe constituant. Par la suite, c'est le conseil fiduciaire qui peut acquérir ou accepter le don d'autres terres au nom de la même affectation.

Afin d'inciter la relève à s'installer avec le plus d'autonomie possible sur la terre protégée, Protec-Terre préconise que, simultanément au transfert de la terre vers la FUSA, on procède à un morcellement horizontal de la propriété : toute la terre compose le tréfonds et tout ce qui est aérien au-dessus du sol compose la superficie. Si celle-ci comprend des bâtiments et autres structures (maison de ferme, bâtiments pour animaux, fourrages, récoltes, garages, serres, etc.), ceux-ci sont cédés au propriétaire superficiaire soit par la FUSA, soit par le propriétaire original de la ferme (le cédant).

Une convention superficiaire est établie entre la FUSA et le propriétaire superficiaire, laquelle spécifie les obligations du superficiaire en lien avec l'affectation de la fiducie. En retour, le superficiaire bénéficie d'une servitude d'usage de la terre à peu de frais. Afin d'éviter la spéculation sur l'avantage qu'a le superficiaire de pouvoir



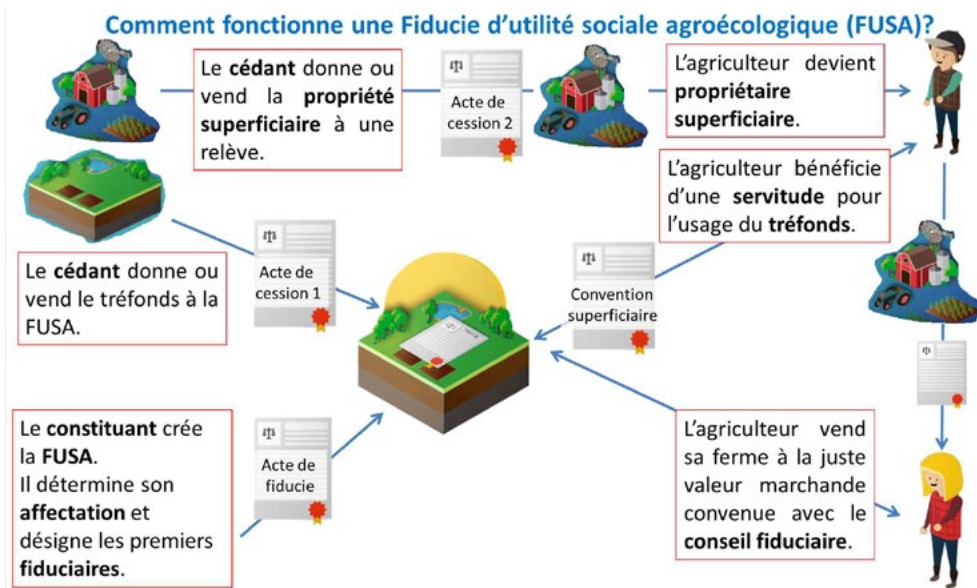


Figure 2. Comment fonctionne une fiducie d'utilité sociale agroécologique (FUSA)

faire usage de la terre, on inscrit généralement un droit de premier refus à la convention superficielle qui oblige ce dernier à vendre sa propriété au suivant à un prix ne dépassant pas la juste valeur marchande. La figure 2 illustre les relations entre les intervenants mentionnés.

Puisque chaque groupe constituant apporte une vision différente des bénéfices à combler par la FUSA dans la communauté, chaque FUSA est indépendante et unique. L'affectation peut ainsi inclure des exigences autres que celles spécifiquement reliées à la préservation de la terre et à la production agroécologique d'aliments pour la communauté. Par exemple, le groupe constituant peut y ajouter une obligation de réserver une partie des récoltes à la sécurité alimentaire, ou encore, d'effectuer de la recherche (espèces rustiques, semences, biodiversité, etc.) ou de l'éducation (saine alimentation, agroécologie, pratiques environnementales, etc.) à la ferme; il pourrait aussi s'agir d'usages visant à conserver le caractère patrimonial ou spirituel du site où se trouve la terre.

Par ailleurs, une même FUSA peut accepter plusieurs terres contiguës ou non ayant une même affectation, tout comme une terre protégée par une FUSA pourrait accepter plusieurs producteurs qui soient communément ou non propriétaires superficiaires (coopérative, incubateur agricole, etc.).

Les FUSA ont souvent des missions qui dépassent la simple préservation d'une terre agricole. Leur mission inclut parfois l'aide à la relève agricole, la promotion de l'alimen-

tation locale, l'éducation populaire relative à l'agriculture écologique locale, etc. Ces fiducies collaborent d'ailleurs bien souvent avec des organismes à but non lucratif (OBNL) du milieu de l'agriculture, de l'environnement, de l'alimentation, de l'économie sociale et locale, etc.

En ce sens, la composition du conseil fiduciaire devrait refléter celle de la communauté qui en bénéficie. Les fiduciaires peuvent être choisis selon leur expertise et leur connaissance des domaines suivants : agriculture agroécologique, protection de l'environnement, marché de l'alimentation, économie sociale, financement des OBNL, gestion du territoire, etc. Ils peuvent être nommés par des organismes locaux ou détenir un pouvoir collégial d'élire un nouveau fiduciaire lorsqu'un des fiduciaires doit quitter ses fonctions, en respectant les critères établis dans l'acte de fiducie.

Les FUSA ont l'avantage de pouvoir être créées à perpétuité et d'être indépendantes d'institutions ou de politiques gouvernementales spécifiques. Ainsi, une fiducie pourrait protéger une terre agricole au Québec même si celle-ci venait à perdre son statut de terre agricole tel que défini par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (par un dézonage, par exemple). Également, aucun palier gouvernemental ne peut, selon l'actuel Code civil, modifier une fiducie ou y mettre fin. Ni les fiduciaires, ni les bénéficiaires, ni le groupe constituant ne peuvent mettre fin à une fiducie, ni en changer l'affectation. Si l'affectation d'une fiducie d'utilité sociale est jugée, par un tribunal, comme étant rendue

impossible à réaliser, celui-ci peut modifier le libellé de manière à en perpétuer le bénéfice, tout en restant le plus près possible dans son esprit de l'affectation telle que conçue à l'origine par le groupe constituant.

Les caractéristiques essentielles de la FUSA peuvent se résumer aux suivantes :

- La préservation de la terre à très long terme ou à perpétuité;
- Le retrait de la terre du marché spéculatif;
- L'exploitation agricole respectueuse de l'environnement et régénératrice des sols;
- La production d'aliments sains pour des communautés de proximité;
- La revitalisation des communautés par des retombées économiques;
- La réduction de l'endettement de la relève agricole;
- Le maintien des avantages pour la relève future.

### La FUSA en tant que commun

Si l'on définit un commun comme « une forme d'usage et de gestion collective d'une ressource par et pour une communauté » (Festa 2018), on peut établir une relation entre une FUSA et un commun.

D'emblée, la terre déposée dans une FUSA se démarque par le fait qu'elle ne constitue plus une propriété privée ou publique, mais bien un patrimoine d'affectation. Autrement dit, la ressource doit servir à réaliser l'affectation définie dans l'acte de FUSA. De plus, puisque la caractéristique essentielle de la FUSA est qu'elle doit bénéficier à la communauté en général, on comprend que l'affectation dont il est question doit répondre à cet impératif de bénéfice sociétal. Si l'on ajoute le fait que les FUSA sont en général créées à perpétuité, on voit toute l'importance d'établir des règles de maintien et même d'amélioration de la ressource (la terre) afin que celle-ci puisse réaliser son affectation de génération en génération. Finalement, concernant la gouvernance d'une FUSA, bien que le Code civil ne pose aucune exigence en ce sens, il est logique de prévoir un conseil fiduciaire représentatif de la communauté et à même de gérer de façon prudente et consciencieuse le patrimoine de la FUSA.

Par ailleurs, les règles de base pour assurer la viabilité d'un commun, telles que proposées par Elinor Ostrom (1990), s'appliquent assez bien à la FUSA :

- **Des limites bien définies** : Les terres déposées en FUSA sont décrites en termes de lots cadastrés et sont encadrées par les réglementations visant le territoire foncier.

- **Arrimage des règles d'acquisition et d'usage aux spécificités locales** : Importance d'impliquer les représentants de groupes citoyens et communautaires dans la définition de l'affectation de la FUSA.

- **Gouvernance collective** : Bien que le conseil fiduciaire ne soit pas sujet à l'influence directe des bénéficiaires (la communauté) ni du constituant (le groupe fondateur), sa composition devrait refléter les intérêts collectifs de la communauté.

- **Surveillance** : Le rôle des fiduciaires est de réaliser l'affectation de la FUSA. Cette réalisation est sujette au respect, par le superficiaire, de l'usage défini de la terre. Ainsi, la convention superficiaire qui régit l'entente entre la FUSA et le producteur, contiendra des preuves de respect par le producteur – par exemple, le maintien de la certification biologique et le détail de la distribution locale des produits.

- **Sanctions graduelles** : La convention superficiaire énumérera les sanctions dont sera passible le producteur en défaut d'accomplissement de ses obligations. La sanction ultime est le rachat de la propriété superficiaire par la FUSA afin d'expulser un producteur récidiviste et d'installer un nouveau producteur qui respectera l'affectation de la FUSA.

- **Mécanisme de résolution des conflits** : Il est de bon usage d'inscrire un mécanisme de médiation peu coûteux et juste dans la convention superficiaire afin de favoriser une résolution de conflits ne nécessitant pas l'intervention des tribunaux.

- **Droit à l'autodétermination** : Nonobstant le respect des lois et réglementations en vigueur, la FUSA est à l'abri de l'intervention de l'État et de ses institutions, ainsi que des intérêts privés externes à la communauté. Par contre, elle n'est pas exempte de la procédure d'expropriation ou des effets de réglementations de zonage qui pourraient être imposées par des institutions gouvernementales. Il serait toutefois logiquement contraire à l'acceptabilité sociale de déposséder quelqu'un d'une FUSA ou d'empiéter sur une FUSA qui bénéficie à l'ensemble d'une communauté.

On peut conclure qu'un acte de fiducie d'utilité sociale agroécologique bien rédigé et accompagné des outils nécessaires à son application peut créer un commun foncier perpétuel.

## Défis à surmonter

En ce début de l'année 2022, huit FUSA sont en exploitation au Québec et plusieurs autres sont en cours de création. Les principaux obstacles à leur multiplication sont la méconnaissance du modèle et, bien sûr, la disponibilité du financement requis pour l'acquisition des terres et leur transfert en fiducie.

Plusieurs réseaux d'appui aux fiducies foncières communautaires existent ailleurs (CIFFC : site web) et il est primordial que de tels réseaux soient développés au Québec. Ces réseaux peuvent, par exemple, prendre la forme de programmes gouvernementaux appuyant le développement des FUSA (avantages fiscaux pour les dons faits aux FUSA, politiques de protection des terres agricoles favorisant les FUSA pour un certain pourcentage des terres, reconnaissance formelle du rôle et de la valeur de l'apport des FUSA aux communautés de proximité, etc.). Des réseaux de financement (fonds d'investissement sociaux, par exemple) peuvent également faire une énorme différence. Aussi, des réseaux d'aide plus technique, de réseautage entre acteurs travaillant au développement des FUSA, de formation des fiduciaires, etc., sont souvent un élément central au bon fonctionnement des FUSA.

La mise en place d'un tel réseau ne se fera qu'avec l'appui de plusieurs autres acteurs importants du milieu agricole, du milieu de l'économie sociale et de la société civile. Il sera nécessaire de rassembler une masse critique de personnes désireuses de mettre en valeur l'apport pressenti des FUSA au Québec, afin que le plus de terres agricoles possible puissent être préservées à perpétuité et que l'agriculture puisse être au cœur de réseaux de solidarité durables. Les FUSA constituent un modèle de développement rural novateur qui peut redynamiser des économies locales en perte de vitesse et inspirer l'utilisation des fiducies foncières dans d'autres domaines, tels ceux de la conservation du patrimoine, de l'habitation sociale ou de la foresterie durable.



## Bibliographie

- BISWAS, A.K., C. TORTAJADA et R. IZQUIERDO (2012). *Water Quality Management: Present Situations, Challenges and Future Perspectives*, London and New York, Routledge.
- CENTRE POUR L'INNOVATION DES FIDUCIES FONCIÈRES COMMUNAUTAIRES <https://cltweb.org/fr>.
- FESTA, D. (2018). *Les communs, Géoconfluences*. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/communs>.
- FINANCEMENT AGRICOLE CANADA (2022). *Rapport Valeur des terres agricoles 2021*, p. 17. <https://www.fcc-fac.ca/fcc/resources/2021-farmland-values-report-f.pdf>.
- GOVERNEMENT DU QUÉBEC (1991). *Code civil du Québec, LégisQuébec*. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991#se:1266>.
- NEESON, J. M. et H. COLLINGS (1999). « La clôture des terres et la société rurale britannique : une revue critique », *Histoire, économie et société*, vol. 18, no 1, p. 83-106.
- OLIVIER, A. (2021). *La révolution agroécologique : nourrir tous les humains sans détruire la planète*, Montréal, Écosociété.
- OSTROM, E. (1990). *Governing the Commons*, Cambridge, Cambridge University Press.
- POPOVICI, A. (2012). *Le Patrimoine d'affectation Nature, culture, rupture*. Mémoire (M. A.), Université Laval.
- PRONOVOST, J., M. DUMAIS et P. TREMBLAY (2008). *Agriculture et agroalimentaire québécois [ressource électronique] : assurer et bâtir l'avenir*. Rapport de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois, La commission, Gouvernement du Québec.
- PRONOVOST, J. (2015). *À l'écoute de la relève agricole – Le vécu et les attentes des jeunes agriculteurs québécois*, École nationale d'administration publique.
- PROTEC-TERRE (2022). [[www.protec-terre.org](http://www.protec-terre.org)]
- QUALMAN, D. (2020). *Lutter contre la crise agricole et la crise climatique*, Union nationale des fermiers, p. 12. [<https://www.nfu.ca/wp-content/uploads/2020/02/Lutter-la-crise-agricole-et-la-crise-climatique.27.02-web.pdf>]
- STATISTIQUE CANADA (2017). *Tableau 32-10-0153-01 : Utilisation des terres agricoles, données chronologiques du Recensement de l'agriculture*. [<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3210015301>]
- STATISTIQUE CANADA (2017). *Tableau 32-10-0442-01 : Caractéristiques des exploitants agricoles : âge et nombre d'exploitants dans l'exploitation agricole, Recensement de l'agriculture, 2011 et 2016, inactif*. [<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3210044201>]
- WEZEL, A., S. BELLON, T. DORÉ et autres (2009). « Agroecology as a science, a movement and a practice. A review », *Agronomy for Sustainable Development*, Springer Verlag/EDP Sciences/INRA, p. 503-515.
- WULF, A. (2017). *L'invention de la nature : les aventures d'Alexander Von Humboldt*, Lausanne, Les Éditions Noir sur blanc.