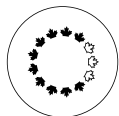


Protégé A



NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

N°	2026-R011
À	CONSEIL D'ADMINISTRATION
Date	2026-10-06

POUR INFORMATION

Objet/titre

Stratégie pour une agriculture et une alimentation durables (SAAD)

Sommaire

Présentation de la Stratégie pour une agriculture et une alimentation durables (SAAD) au Conseil d'administration.

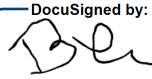
Sommaire du risque

À défaut de mettre en œuvre une SAAD, le potentiel de développement durable du portefeuille agricole continuera d'être limité. Les changements climatiques et les possibilités limitées offertes aux agriculteurs de la CCN pour rendre leurs exploitations plus résilientes et en assurer la viabilité financière, auront des répercussions négatives sur la viabilité économique du portefeuille agricole de la CCN.

Recommandation

S.O.

Présenté par :

DocuSigned by:


EC2ACD06B72F4A0...
Bill Leonard, vice-président, Immobilier et développement

Protégé A

1. Priorités stratégiques

La Stratégie vise à appuyer l'orientation stratégique suivante :

- Favoriser une région de la capitale nationale inclusive et rassembleuse d'importance nationale qui est le reflet de l'ensemble de la population canadienne, y compris les peuples autochtones.
- Contribuer à une région de la capitale nationale prospère, connectée et durable qui inspire la population canadienne, par la planification, le développement et l'amélioration des actifs de la CCN.

et les priorités :

- Réhabiliter et revitaliser les principaux biens bâtis et naturels de la CCN dans la région de la capitale nationale d'une manière qui témoigne d'une saine gestion des fonds publics et qui génère des retombées pour la population canadienne.
- Exercer un leadership national en vue de faire de la région de la capitale nationale une région durable sur le plan environnemental et résiliente aux changements climatiques.

2. Pouvoir

S/O

3. CONTEXTE

La Ceinture de verdure de la capitale nationale se trouve aujourd'hui à un moment charnière de son histoire. Établie dans les années 1950 dans le cadre d'une initiative audacieuse destinée à contenir l'étalement urbain, elle a permis de préserver 20 000 hectares d'espaces verts. Toutefois, le modèle agricole qui domine ces terres depuis des décennies, soit la monoculture à grande échelle, cadre de moins en moins avec le mandat de la Ceinture de verdure. La dépendance actuelle à l'égard des cultures commerciales, comme le maïs et le soja, a entraîné une rupture entre la terre et la communauté locale, tandis que le regroupement des exploitations a laissé les granges et les fermes patrimoniales inoccupées et en dégradation.

La SAAD marque un tournant fondamental dans la façon dont la Commission de la capitale nationale (CCN) gèrera ce portefeuille à l'avenir. L'objectif est de faire passer la Ceinture de verdure d'une simple réserve foncière à un moteur dynamique de production alimentaire qui dessert directement la région de la capitale nationale. Cette Stratégie va au-delà du simple

Protégé A

critère des revenus locatifs pour prioriser les locataires qui offrent une réelle valeur sociale et écologique. La CCN est à la recherche d'agriculteurs qui résident sur les terres agricoles, prennent soin de l'infrastructure patrimoniale et cultivent des aliments destinés aux consommateurs de la région de la capitale nationale plutôt qu'aux chaînes d'approvisionnement industrielles éloignées.

Pour y parvenir, la CCN modernise son approche en matière d'évaluation de la valeur des terres et des investissements. La CCN reconnaît que, pour une ferme axée sur la communauté, la proximité avec les clients est souvent plus importante que la classification des sols. Ainsi, la CCN privilégie désormais une évaluation axée sur la « proximité du marché », de manière à garantir que les terres à fort potentiel situées près des centres urbains restent abordables pour les producteurs maraîchers. De plus, la CCN s'engage à investir dans les infrastructures stratégiques afin de permettre la pleine mise en valeur de ces terres.

Cette transition fera également de la Ceinture de verdure un levier important de résilience aux changements climatiques. Grâce à l'adoption à grande échelle des cultures de couverture, la CCN vise à transformer les sols agricoles en une vaste « éponge » régionale, capable de capter et de stocker des milliers de tonnes de carbone par an tout en atténuant les risques d'inondation pour la ville.

4. Analyse des options/analyse du personnel de la CCN

Selon les indicateurs élaborés pour l'agriculture et l'alimentation durables, plus de la moitié, soit 2 290 hectares de terres louées, **ne satisfont pas ou ne satisfont qu'en partie aux critères de durabilité.**

Cela signifie que plus de la moitié de toutes les terres louées dans la Ceinture de verdure :

- ne servent pas à la production d'aliments destinés à la consommation humaine
- ne sont pas exploitées par des agriculteurs qui résident sur place
- n'offrent pas de produits agricoles à la communauté locale
- ne sont pas cultivées selon des méthodes durables (telles que définies par la SAAD)
- ne mettent pas à profit les infrastructures existantes dans le cadre de l'exploitation agricole
- n'offrent pas d'activités agrotouristiques à la communauté locale

Il est à noter que 10 % des terres sont occupées par des entreprises agricoles qui ne cultivent pas d'aliments et n'offrent pas de produits agricoles à la communauté locale (principalement des fermes équestres), bien qu'elles offrent des activités d'agrotourisme et d'éducation, répondant ainsi à un critère important.

Protégé A

Au total, seulement environ 600 hectares (ou 14 %) de la superficie de la Ceinture de verdure sont occupés par des entreprises agricoles qui satisfont à l'ensemble de nos six critères de durabilité.

Cette Stratégie vise à créer les conditions propices à la réussite de la Ceinture de verdure. La plus importante d'entre elles est la présence d'une importante population de consommateurs prêts à soutenir la production alimentaire locale à l'échelle de leur communauté. La Stratégie de la Ceinture de verdure de la CCN ne peut réussir sans reconnaître le caractère tout à fait exceptionnel de celle-ci. Il existe peu d'exemples comparables, au Canada comme ailleurs dans le monde, d'un ensemble aussi vaste de fermes situées en milieu urbain. La Ceinture de verdure de la capitale nationale est la zone la plus diversifiée sur le plan écologique dans l'Est de l'Ontario. Elle est devenue aujourd'hui la plus grande ceinture de verdure publique au monde. La majeure partie de la Ceinture de verdure (14 950 hectares) appartient à la CCN.

Les retombées potentielles pour l'environnement, les communautés locales et l'économie régionale sont immenses. La capacité des exploitations agricoles de la Ceinture de verdure à produire des revenus suffisants pour non seulement maintenir, mais également améliorer les fermes constitue un élément essentiel de cette vision, pourvu qu'elles bénéficient d'une stratégie appropriée et du soutien requis. La Ceinture de verdure pourrait être transformée en un modèle économique autosuffisant qui sert la communauté locale et lui est accessible.

Voici six critères qui ont été élaborés à l'interne par la CCN depuis 2023 conformément aux objectifs fédéraux de durabilité, adoptés en partie pour appuyer la mise en œuvre du Programme de développement durable à l'horizon 2030 des Nations Unies. Ces critères ont depuis été utilisés dans le processus de sélection des nouveaux locataires et dans l'évaluation de leurs propositions d'exploitation dans le cadre de nouveaux baux. Ils servent également aux discussions et aux négociations entourant le renouvellement des baux conclus avec des exploitants agricoles plus traditionnels.

Les six critères

L'agriculteur réside sur place : La présence de l'agriculteur sur les terres qu'il exploite favorise une plus grande prise en charge des infrastructures, des bâtiments agricoles et de l'environnement immédiat de l'exploitation. Les agriculteurs résidant sur place sont généralement plus sensibilisés à la protection de la faune, de la flore et des habitats naturels présents sur la propriété. Ils assument une plus grande responsabilité envers leur communauté à l'égard de leurs pratiques de production alimentaire.

Protégé A

Utilisation et entretien des infrastructures : En accordant la priorité aux agriculteurs qui prévoient utiliser les infrastructures déjà présentes sur la propriété locative, la CCN réduit ses coûts d'entretien et augmente le rendement de ses actifs existants.

Vente locale : Les agriculteurs qui vendent leurs produits à la communauté locale peuvent tirer un meilleur rendement économique de leurs activités, puisqu'ils conservent la totalité du prix de vente au détail de leurs produits. Ils ont tendance à offrir davantage de bénéfices pour la communauté locale et à s'intégrer beaucoup plus dans la communauté locale.

Agrotourisme : Les agriculteurs qui offrent des produits et des services agrotouristiques ont une conscience accrue de l'état de leurs fermes. Par des visites, des activités d'animation, des présentations ou d'autres expériences éducatives, ils favorisent un lien direct entre la collectivité et les terres agricoles. Les terres deviennent beaucoup plus accessibles à la collectivité locale, et les agriculteurs disposent à la fois des moyens financiers et de la motivation nécessaires pour prendre soin de leurs infrastructures ainsi que des habitats naturels présents sur leur exploitation.

Production alimentaire : Les exploitations agricoles qui produisent des aliments destinés à la consommation humaine sont beaucoup plus susceptibles d'adopter des pratiques de production qui tiennent compte des considérations relatives à la santé et à l'environnement. Elles sont aussi plus susceptibles de vendre leurs produits localement et se montrent plus ouvertes à entretenir des liens directs avec la collectivité en offrant des produits et des services.

Pratiques agricoles durables : Les agriculteurs qui adoptent des pratiques agricoles durables attirent une clientèle locale plus large. Ces pratiques peuvent avoir des effets bénéfiques sur l'habitat naturel présent sur l'exploitation, en plus d'atténuer les effets sur la faune, la communauté et le climat.

5. Détails financiers

Afin de relever les défis variés et urgents auxquels est confronté le portefeuille de biens agricoles loués dans la Ceinture de verdure de la CCN, les locataires actuels et potentiels de la CCN ou les locataires fédéraux peuvent avoir besoin d'un soutien et de mesures incitatives de la part de la CCN que le secteur du financement traditionnel n'est peut-être pas en mesure d'offrir ou hésite à fournir en raison des risques possibles. Par conséquent, le Plan de mise en œuvre envisage un modèle de financement que la CCN pourrait mettre en place pour encourager la conversion des terres et/ou l'adoption de pratiques agricoles

Protégé A

permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux de la Stratégie pour une agriculture et une alimentation durables de la CCN.

À l'heure actuelle, la CCN dispose d'un programme de fonds d'incitation pour les locataires (FIL) auquel peuvent avoir recours les locataires admissibles des secteurs commercial et agricole qui souhaitent réaliser des investissements dans des biens immobiliers (terrains et bâtiments). Ces investissements peuvent viser l'entretien et les réparations courantes, l'occupation et l'exploitation des biens loués, l'accroissement de leur valeur à long terme ou encore le soutien des activités de location.

Outre la capacité limitée d'emprunter des fonds pour investir dans des biens immobiliers qui varie selon le type d'activité agricole exercée, et comme il est indiqué dans la SAAD, le statut de locataire agricole, par opposition à celui de propriétaire foncier, restreint l'accès au financement (par exemple, les subventions) et au financement (par exemple, auprès d'une institution financière traditionnelle). En effet, les agriculteurs locataires disposent de garanties limitées et ne peuvent constituer de valeur nette à partir des biens immobiliers qu'ils exploitent. Par conséquent, il devient financièrement difficile d'entreprendre des améliorations pour accroître la production, convertir les activités ou adopter des pratiques agricoles novatrices.

Reconnaissant que les modèles d'exploitation commerciaux et agricoles présentent des réalités différentes, le présent Plan de mise en œuvre propose l'établissement de critères de financement précis pour chaque modèle, en tenant compte du degré de risque partagé entre le locataire et le propriétaire. S'appuyant sur les fondements et les principes de l'actuel programme FIL, la SAAD propose un modèle de prêt financier fondé sur le risque pour les locataires agricoles qui démontrent qu'ils appliquent, ou qu'ils ont le potentiel d'appliquer, des pratiques plus durables grâce à leur modèle d'exploitation. Par l'entremise de la CCN, la SAAD offre aux agriculteurs la possibilité d'accéder à un volume d'activités commerciales et à des flux de trésorerie qui n'existent pas dans le modèle traditionnel des grandes cultures commerciales ni dans le contexte financier habituel qui y est associé. L'agriculture et l'alimentation durables offrent un important potentiel économique, et la CCN peut en être le catalyseur.

6. Possibilités et résultat attendu

Il en résultera une Ceinture de verdure dynamique, où les entreprises locataires assureront elles-mêmes leur viabilité financière et environnementale tout en répondant aux besoins de la population en matière de sécurité alimentaire, d'authenticité et de loisirs

En 2050, la plupart des fermes de la Ceinture de verdure devraient être accessibles en voiture, à vélo ou par transports en commun. Il devrait être possible d'acheter des produits ou de prendre un repas dans un certain nombre de fermes de la Ceinture de verdure,

Protégé A

préparé à partir d'aliments provenant directement des champs qui les entourent. Il devrait être possible d'apercevoir des animaux au pâturage, des cultures céréalières locales, des vignobles et des vergers en parcourant à vélo, à pied ou à ski le réseau de sentiers récréatifs de la Ceinture de verdure. Ces fermes devraient pouvoir être visitées en toute sécurité par les résidents locaux et les touristes. Le public devrait savoir que ces fermes sont mises à sa disposition et promues par la CCN à des fins d'usage public et d'agrément. Les locataires de ces fermes devraient pouvoir tirer un revenu convenable de la vente de produits locaux tant aux résidents qu'aux touristes.

Le gouvernement du Canada (GC) offre divers programmes de subventions et de financement agricoles visant à soutenir l'innovation, la durabilité et la croissance dans le secteur agricole.

Le 5 septembre 2025, le gouvernement du Canada a annoncé de nouvelles mesures visant à protéger, à bâtir et à transformer les industries canadiennes, notamment un financement supplémentaire de 75 millions de dollars pour le programme Agri-marketing sur une période de cinq ans à compter de 2026-2027, afin d'accroître la capacité des producteurs-exportateurs à cerner et à saisir les occasions de développement des marchés au Canada et dans le monde.

Le 26 janvier 2026, le gouvernement du Canada a annoncé de nouvelles mesures pour rendre le panier d'épicerie plus abordable, lutter contre l'insécurité alimentaire et soutenir les producteurs. Plus précisément, afin de réduire les coûts de production alimentaire, le gouvernement du Canada a instauré une mesure de passation en charges immédiate visant les bâtiments de serre. Cela permet aux producteurs de déduire le coût total des serres acquises depuis le 4 novembre 2025 et pouvant être utilisées avant 2030. Cette mesure fait augmenter l'approvisionnement au pays et l'investissement dans la production alimentaire à moyen terme.

Bien que ces mesures soient accueillies favorablement par le secteur et que certains locataires aient déjà manifesté un intérêt pour la passation en charges immédiate des serres, la réalité est que, pour bon nombre des agriculteurs locataires de la CCN, elles demeurent hors de portée en raison de la nature de leurs activités, de la taille plus modeste de leurs exploitations et de leurs marchés, ou encore du fait qu'ils ne sont pas propriétaires des terres qu'ils exploitent.

7. Harmonisation avec les politiques du gouvernement et de la CCN

La SAAD s'appuie sur la Stratégie de développement durable (SDD), laquelle établit l'orientation de la CCN et témoigne de son engagement envers les générations actuelles et futures. La SDD et la SAAD s'harmonisent entièrement avec les objectifs de la Stratégie

Protégé A

fédérale de développement durable. La SAAD est également destinée à être complémentaire au Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale nationale.

8. RISQUES ET MESURES D’ATTÉNUATION

Risque	Probabilité	Répercussions	Mesures d’atténuation
Le statu quo limite le potentiel de développement durable du portefeuille agricole.	Minmale	Moyen	Mise en œuvre de la SAAD pour définir les critères de durabilité et offrir aux locataires un accès interne à un financement concurrentiel lorsqu’ils ne sont pas admissibles à des prêts auprès des prêteurs traditionnels.
Les changements climatiques et les possibilités limitées dont disposent les agriculteurs de la CCN pour assurer la résilience et la viabilité de leurs exploitations.	Moyen	Moyen	Mise en œuvre de la SAAD pour évaluer l’état de préparation du portefeuille agricole en matière de durabilité et offrir aux agriculteurs locataires de la CCN des mécanismes de financement alternatifs et concurrentiels pour leur permettre de diversifier leurs activités, de se conformer à l’évolution de la réglementation, de faire des investissements en capital dans les terrains et les actifs immobiliers.

9. Mobilisation du public et communications

La CCN a l’intention de lancer une stratégie de sensibilisation auprès de ses locataires agricoles, de la communauté et du secteur agricoles, dans le but d’attirer de nouveaux locataires et de conserver les locataires actuels en appuyant leurs activités courantes et leurs projets de croissance et d’augmenter la part des terres durables relevant de la CCN.

10. Prochaines étapes

PHASE 1 : LA RÉINITIALISATION (2025-2027)

2024-2026 : Élaboration de la SAAD et du plan de mise en œuvre

Protégé A

2025+ : Application des six (6) critères de durabilité dans le cadre de l'évaluation des demandes de locataires potentiels et des locataires actuels et de leurs plans d'exploitation.

2026 : Instauration des Lignes directrices du Programme de fonds d'incitation pour les locataires (FIL) – Agriculture pour encourager la transition et la croissance, et fournir aux locataires une solution de financement de rechange lorsqu'ils ne sont pas admissibles au financement traditionnel, qu'ils y ont un accès limité ou qu'ils sont confrontés à des coûts d'emprunt élevés.

2026-2027 : Sensibilisation du secteur agricole pour promouvoir la SAAD et le FIL-A auprès des locataires de la CCN, des locataires potentiels et du secteur agricole en Ontario et à l'échelle nationale.

11. Liste des appendices

1. Stratégie pour une agriculture et une alimentation durables (SAAD)
2. Plan de mise en œuvre de la SAAD
3. Fonds d'incitation pour les locataires – Lignes directrices agricoles (volet agricole)

12. Auteurs de la présentation

Bill Leonard, vice-président, Immobilier et développement

Nathalie Roy-Patenaude, directrice, Gestion des biens immobiliers

Robin Turner, agent principal, Gestion des comptes

Geneviève Marquis, agente principale, Gestion des comptes