

Construire des maisons ou préserver nos terres?

Source: Le Soleil

Publié le dimanche 10 septembre 2023 à 06:03

Auteur: Yvon Laprade

Apparaît aussi dans: Le Droit, La Voix de l'Est, Le Quotidien, Le Nouvelliste, La Tribune

CHRONIQUE / «Perdre ses terres agricoles pour y mettre de l'asphalte dessus, des maisons par-dessus, c'est un peu détruire ses talents. Je pense qu'il y a une quantité de sols limitée au Québec.»

C'était à l'automne 1978. Jean Garon, alors ministre de l'Agriculture au sein du gouvernement péquiste de René Lévesque, faisait le constat que les développeurs et promoteurs immobiliers étaient une menace pour l'agriculture.

Il avait pris les grands moyens pour freiner leur appétit vorace en faisant adopter son projet de loi 90 sur la protection et le zonage des terres agricoles.

À ce moment-là, deux visions s'opposaient. D'un côté: les producteurs agricoles qui réclamaient plus de protection pour continuer d'exercer leur métier. De l'autre, des maires opportunistes qui considéraient tout à fait normal d'empiéter sur la zone verte pour construire des maisons et attirer des industries en plein champ.

Le bouillant ministre au langage coloré souhaitait que les agriculteurs soient maîtres chez eux. À sa façon, il aura marqué le monde agricole.

Une grande consultation

Quarante-cinq ans plus tard, c'est au tour du ministre André Lamontagne de monter au créneau. Au cours de l'été, il a amorcé une grande consultation qui devrait permettre, à terme, de moderniser la Loi sur la protection du territoire agricole adoptée en 1978.

Il était temps!

Le ministre a mis la table en déclarant, récemment, que la «propriété du territoire agricole est une très grande préoccupation».

C'est un fait que les terres agricoles sont convoitées par des investisseurs qui y voient une valeur refuge. Ce qui fait en sorte que les terres ne sont plus achetables depuis déjà un bon moment. Ce qui constitue, on en conviendra, un frein pour les jeunes de la relève qui n'ont pas les poches assez profondes pour accéder à la propriété terrienne.

On sait qu'en 2022, la valeur moyenne des terres a augmenté de 11 %. C'est ce qu'a confirmé Financement agricole Canada. À noter que les hausses en pourcentage ont été plus marquées en Mauricie-Portneuf (19,2%) et dans le Bas Saint-Laurent-Gaspésie (18,3 %).

Naturellement, c'est en Montérégie, un terreau fertile pour les producteurs, que les terres se vendent à prix d'or, avec un prix moyen de 19 700 dollars l'acre.

L'UPA, le syndicat des producteurs agricoles, croit comprendre que cette flambée des prix est provoquée, en grande partie, par les... non-producteurs. En 2022, une transaction sur deux, rien de moins, aurait été réalisée par un investisseur qui n'avait aucun intérêt pour l'agriculture.

Avant de crier au loup, il faudrait préciser qu'il y a aussi des producteurs qui tirent avantage de ce mouvement de fond. Ceux-là cèdent à la pression de gros joueurs de l'industrie agricole, parfois même des fonds d'investissement, qui leur font des propositions d'achat difficiles à refuser.

On a vu cela au début des années 2010 au Saguenay-Lac-Saint-Jean. Souvenons-nous des nombreuses acquisitions réalisées par la firme Pangea et de l'homme d'affaires Charles Sirois. Depuis, les producteurs-vendeurs sont devenus des producteurs locataires.

Un registre public

Dans tout ce débat entourant la propriété des terres, il s'en trouve pour réclamer la mise en place d'un registre public afin qu'on puisse connaître l'identité des acheteurs.

Faudrait-il aller plus loin et interdire aux fonds d'investissements, aux entreprises qui se cachent derrière des compagnies à numéros, d'acheter des terres à des fins spéculatives?

Faudrait-il, comme le propose le Parti québécois, recenser les terres qui sont «propriétés de tiers dans le monde agricole ni apparenté»? De cette manière, on saurait qui possède quoi. Paraît-il que le ministre Lamontagne trouve l'idée pertinente.

Il faudrait surtout que la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) fasse ses

devoirs. Comment se fait-il qu'en 2023, avec tous les moyens technologiques disponibles, qu'on ne connaisse pas l'identité des propriétaires et l'utilisation qu'ils font de leurs terres?

Il serait bon de rappeler, par ailleurs, qu'en Saskatchewan, on oblige les acheteurs de terres à les exploiter et non pas pour spéculer sur leur valeur marchande future.

Éloigner les spéculateurs

Retenez cette statistique. Au Québec, la superficie zonée agricole est évaluée à 6,3 millions d'hectares. C'est à peine 5 % de toute la superficie du territoire québécois. Dans les faits, seulement 2 % de toute cette superficie protégée est cultivable.

Nous sommes bien loin des États-Unis, qui consacrent 45 % de leur superficie à la production agricole. En France, cette proportion est de 52 %. D'où l'importance de prendre soin de notre potager. D'où l'urgence, aussi, d'éloigner les spéculateurs qui achètent des terres en espérant les dézoner avec la bénédiction de la CPTAQ.

Les dossiers de dézonage sont bien documentés. On a vu ça à Beauharnois pour la construction d'un centre de données. On a vu ça également à Vaudreuil pour la construction d'un hôpital.

Durant le règne éphémère de Pauline Marois, son ministre de l'Agriculture, François Gendron, nous a vendu l'idée de la souveraineté alimentaire. Cette fois, avec le gouvernement de la CAQ, le ministre Lamontagne nous parle d'autonomie alimentaire.

Souveraineté alimentaire, autonomie alimentaire... Appelez ça comme vous voulez. Chose certaine, ce n'est pas en restant les bras croisés qu'on permettra aux jeunes de prendre la relève de leurs parents sans s'endetter jusqu'à l'os. C'est encore moins en laissant la porte grande ouverte aux investisseurs hors agriculture qu'on nourrira le Québec avec des projets porteurs.

Il y a des solutions. Dans les 600 villages à forte vocation agricole, il y a des hommes et des femmes qui lèvent la main et qui attendent le signal pour s'impliquer.

En 2020, à titre d'exemple, une fiducie d'utilité sociale agricole à but non lucratif, la Fiducie UPA-Fondation, a été mise sur pied. Les résultats sont probants. Le bilan est positif. Des terres qui étaient disponibles ont été acquises dans au moins trois régions du Québec, entre autres à Sainte-Anne-de-la-Pérade, en Mauricie.

C'est une façon concrète de favoriser l'accès aux terres pour la relève agricole. Ça contribue en outre à protéger des hectares contre la spéculation.

C'est un pas dans la bonne direction.