

MÉMOIRE DE LA FÉDÉRATION DE L'UPA DE LANAUDIÈRE



PRÉSENTÉ AU COMITÉ CONSULTATIF AGRICOLE DE
LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



CONSULTATIONS SUR LE PROJET
DE PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN
DE MISE EN VALEUR DES ACTIVITÉS AGRICOLE

SEPTEMBRE 2014

TABLE DES MATIÈRES

Présentation	3
La Fédération de l'UPA de Lanaudière.....	3
Introduction	3
Commentaires sur le Projet de plan d'action	4
Commentaires généraux.....	4
Commentaires sur le diagnostic.....	4
Commentaires sur les enjeux.....	5
Commentaires sur les actions métropolitaines proposées.....	7
Autres commentaires	8
Conclusion	8

Annexe 1 Article de journal

Annexe 2 Carte TOD

PRÉSENTATION

La Fédération de l'UPA de Lanaudière

Fondée en 1929, la Fédération de l'UPA de Lanaudière (FUPAL) poursuit toujours la même mission : défendre et promouvoir les intérêts professionnels, économiques et sociaux de la profession agricole lanaudoise. L'action de l'UPA de Lanaudière s'inscrit au cœur du tissu rural québécois et contribue à façonner le visage de la région à la fois au plan géographique, communautaire et économique.

Elle représente aujourd'hui 2 328 productrices et producteurs agricoles et regroupe cinq syndicats locaux ainsi que seize syndicats ou groupes spécialisés. Elle épouse intégralement le territoire de la région administrative de Lanaudière. Deux des MRC du sud de la région font partie de la Communauté métropolitaine montréalaise (CMM), soit les MRC de L'Assomption (sauf L'Épiphanie) et Les Moulins.

L'UPA est une structure démocratique dont la force réside dans la participation des productrices et des producteurs agricoles. Avec l'UPA, les agriculteurs et agricultrices de Lanaudière, de même que les producteurs forestiers, se sont donné un outil qui leur permet de maîtriser leur destin. Ils sont fiers de travailler collectivement à la noble tâche de cultiver et de nourrir le Québec, tout en contribuant significativement à son développement durable.

INTRODUCTION

La Fédération de l'UPA de Lanaudière accueille très favorablement le **Projet de plan d'action métropolitain de mise en valeur des activités agricoles**.

Certaines problématiques méritent effectivement d'être traitées à l'échelle métropolitaine, tout comme l'agriculture mérite une vision claire et concertée des principaux acteurs qui sont susceptibles de l'influencer.

De toute évidence, le contenu du Projet de plan d'action, soumis en consultation, repose sur un travail technique de haute qualité. C'est pourquoi nous ne commentons pas l'ensemble du document; notre mémoire se concentre sur certains aspects « clés », qui méritent d'être abordés pour s'assurer de développer le plein potentiel agricole métropolitain.

COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE PLAN D'ACTION

Commentaires généraux

D'entrée de jeu, le *Projet de plan d'action métropolitain de mise en valeur des activités agricoles* nous apparaît conforme en ce sens qu'il est représentatif de la réalité de l'agriculture périurbaine et qu'il positionne adéquatement le rôle de la CMM, par rapport à celui des MRC, en matière de développement de l'agriculture.

En effet, nous croyons que la CMM doit avoir un rôle de concertation, de planification stratégique et de promotion. Nous croyons qu'elle a les compétences et qu'elle est bien positionnée pour être en quelque sorte un « point de chute » et une plaque tournante pour réfléchir à l'agriculture périurbaine, être à l'avant-garde et, surtout, être catalyseur d'actions concrètes et cohérentes à différentes échelles.

Nous saluons l'importance que la CMM reconnaît aux outils de développement de la zone agricole, notamment lorsqu'elle affirme que « *cette démarche (...) pourrait s'avérer, dans le futur, tout aussi importante qu'un schéma d'aménagement et de développement* ». Nous le croyons aussi. Pour ce, il est opportun de venir appuyer leur mise en œuvre, ce que la CMM compte faire de surcroît.

Notre système agricole périurbain assure toujours la sécurité alimentaire de milliers de personnes. Transmis de génération en génération, au fil de quelques centaines d'années, c'est un héritage qui nous a été légué. C'est un patrimoine transmis par des hommes et des femmes passionnés de leur métier. **Il ne faut jamais hésiter à valoriser le travail de ces personnes. Au cœur des entreprises, il y a les producteurs et les productrices agricoles ainsi que leur famille. Voilà des atouts majeurs qui méritent certainement mention** (réf. : *liste des atouts importants, énoncé de vision, p. 57*).

Commentaires sur le diagnostic

Bien que dans l'ensemble, le diagnostic des activités et du territoire agricoles du Grand Montréal (forces, faiblesses, contraintes, opportunités) soit juste, certains éléments sont manquants.

Une des forces de l'agriculture périmétropolitaine est sa proximité avec un grand bassin de population/consommateurs. Cela vient inévitablement avec son lot d'inconvénients. Une des faiblesses majeures réside donc dans toute la question de la **cohabitation** qui est forcément plus difficile qu'en milieu rural. À titre d'exemple, le PDZA de la MRC L'Assomption aborde cette question, notamment en tentant de régler des situations pointues où le partage de la route est extrêmement difficile.

Une autre faiblesse à laquelle le PDZA de cette MRC souhaite pallier est **l'entretien déficient des cours d'eau en milieu agricole**. Au Québec, les producteurs agricoles sont confrontés à une problématique particulière qui se résume à l'excès d'humidité dans les sols.

L'importance donnée au drainage agricole durant plusieurs décennies a été un choix de société (le gouvernement finançait les travaux, le ministère de l'Agriculture les réalisait, les municipalités adoptaient les actes réglementaires nécessaires pour que les travaux soient réalisés et les propriétaires investissaient dans leur propriété).

Des cours d'eau mal ou pas entretenus ralentissent l'écoulement des eaux, et peuvent nuire sérieusement à la productivité. Dans certains cas, ils peuvent même empêcher les producteurs de produire. La problématique de l'entretien déficient des cours d'eau en milieu agricole périurbain se doit d'être soulevée puisqu'elle est capitale en termes de productivité de l'agriculture et ce, peu importe le mode de production (traditionnelle, biologique, etc.).

Une autre faiblesse à laquelle est confrontée l'agriculture périurbaine, mais non la moindre, est la **spéculation** sur les terres agricoles. Pour développer nos propos, voici une citation et un article de journal toujours bien d'actualité :

« On dit que le territoire agricole est protégé. Oui, mais! Ça n'empêche pas les promoteurs et les investisseurs de toute sorte d'acheter les terres agricoles qui sont à vendre et ce problème s'amplifie d'année en année.

Cela crée une inflation artificielle du prix des terres et eux (investisseurs) en retirent une bonne échappatoire fiscale. En contrepartie, nos producteurs, surtout notre relève, ne sont plus capables de faire concurrence à ce phénomène (...)»

*Présentation du mémoire du Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins
CAPERN, Joliette le 16 août 2011*

Voir en annexe l'article de la Presse « *Un notaire fait 475 000 \$ avec la terre de deux vieux cultivateurs* ».

Le fait est qu'il est extrêmement difficile de développer l'agriculture dans un contexte de forte spéculation. Nous pensons que la CMM doit absolument faire ce qui est en son pouvoir pour freiner le phénomène (notamment garantir la pérennité de la zone agricole).

Commentaires sur les enjeux

L'enjeu de la **mise en œuvre des plans de développement de la zone agricole (PDZA)** métropolitains est tout à fait à propos et en ce sens, la CMM entend prendre les bons moyens, notamment en appuyant concrètement (\$\$) leur mise en œuvre. De plus, le lien qui est fait avec la multifonctionnalité de l'agriculture est juste et nous espérons aussi que le programme pilote du MAPAQ en vienne qu'à s'étendre à l'ensemble des MRC du Québec pour financer, par exemple, des actions du type « *paysage humanisé* ».

L'enjeu de l'**optimisation de l'occupation des terres agricoles par des activités agricoles** est au cœur de nos préoccupations. Bien sûr, ces terres doivent être occupées au maximum par des activités agricoles, notamment en limitant le plus possible l'insertion d'activités autres qu'agricoles qui viennent déstructurer la zone agricole. L'augmentation de 6 % de la

superficie des terres cultivées par la récupération des terres en friche, ainsi que l'accès aux terres inaccessibles et/ou surcapitalisées devront certainement trouver solutions.

Cela étant dit, l'enjeu est à moitié expliqué. L'autre moitié doit également être abordée dans le Projet de plan d'action métropolitain : le respect de l'intégrité du territoire agricole.

En réalité, malgré nos outils comme la CPTAQ et le PMAD, les pressions sur les limites de la zone agricole sont si grandes qu'il devient quasi impossible de développer activement l'agriculture de nos territoires.

Lors des consultations de la CMM sur le PMAD, nous avons signalé l'enjeu important de l'empiètement des aires de *Transit oriented development* (TOD) en zone agricole. La carte annexée et l'article précité illustrent clairement nos propos.

« Le même jour, il a acheté la terre et l'a revendue... 475 000 \$ de plus. (...)

Le domaine est situé dans un secteur chaud de Terrebonne, près de la future gare du train de l'Est, qui reliera Mascouche au centre-ville de Montréal. (...)

La terre est encore zonée agricole, mais les spéculateurs misent sur le dézonage rapide du secteur. Le projet résidentiel le plus près est d'ailleurs situé à moins de 250 mètres de la terre.»

Un notaire fait 475 000 \$ avec la terre de deux vieux cultivateurs
La Presse, 2 septembre 2011

S'ajoutant à cet exemple de Terrebonne, vient celui de Mascouche avec le projet de déménagement de l'aéroport

(<http://www.newswire.ca/fr/story/1401868/demenagement-de-l-aeroport-des-centaines-d-agriculteurs-et-de-citoyens-de-mascouche-manifestent-leur-mecontentement>).



Sans entrer dans les détails de cette véritable « saga », citons simplement le Maire de Mascouche, Monsieur Guillaume Tremblay : « ...la ville peut se permettre de prendre moins de 1 % de terrains agricoles » étant donné que « 75 % de notre territoire est en terre agricole ». (Source : La Terre de chez nous, « On va-tu manger d'asphalte? » 25 août 2014.)

À bien des égards, ce projet est en totale contradiction avec les objectifs du PMAD. Prenons par exemple celui d'augmenter de 6% la superficie des terres en cultures : disons qu'on est « bien mal partis » à Mascouche.

Considérant les exemples qui précèdent, et ceux qui pourraient malheureusement s'ajouter, nous croyons qu'il réside réellement un enjeu au niveau de la limite de la zone agricole. **Les producteurs agricoles sont profondément convaincus qu'il est très difficile, voire impossible, de réellement développer notre agriculture, avec des limites de la zone agricole qui sont, ou qui sont perçues, comme des limites temporaires.**

Conséquemment, le Projet de plan d'action métropolitain devrait s'y attarder en adressant clairement la problématique d'abord, pour ensuite la traduire en actions concrètes (fiscalité d'agglomération, aires protégées, etc.)

Commentaires sur les actions métropolitaines proposées

La liste des actions, leurs objectifs, les moyens proposés et les partenaires potentiels nous semblent somme toute pertinents. Il y aurait toutefois lieu de préciser davantage les échéanciers de réalisation, puisqu'on n'y mentionne que les dates de début des travaux, sans jamais préciser la date de fin qui est visée.

Nous tenons à saluer l'initiative de création d'un fonds métropolitain pour appuyer la mise en œuvre des PDZA ; cette action s'avèrera sans doute des plus structurantes. Parmi les critères qui pourraient être établis pour accéder à ce fonds, on pourrait trouver :

- Une obligation de résultat (ex : augmentation de la superficie des terres en culture) ;
- Des échéanciers précis ;
- La détermination des rôles de chaque partenaire incontournable (dont l'UPA) ainsi que des engagements formels ;
- L'obligation de respect des objectifs du PMAD pour l'ensemble des actions de la MRC et de ses municipalités.

Aussi, l'objectif d'augmenter de 6 % les terres en culture (via la mise en valeur des terres en friche notamment) devrait être davantage élaboré et ramené dans une action en soi. Le défi est suffisamment grand pour que l'on s'y attarde tout particulièrement.

Enfin, comme nous l'avons mentionné précédemment, nous demeurons convaincus que la CMM doit jouer un rôle actif pour la protection des limites de la zone agricole en prévoyant des actions en ce sens. La question de la fiscalité d'agglomération a maintes fois été évoquée comme « LA » solution pour diminuer la pression sur la zone agricole. Nous croyons que le temps est venu de passer de la parole aux actes, et de faire cheminer cette idée dans des actions concrètes.

D'autres actions pourraient aussi être entreprises, par exemple explorer la faisabilité de développer des « paysages humanisés », et ainsi, de reconnaître certains territoires agricoles sensibles et au même titre que d'autres aires protégées. Cela ajouterait un niveau de protection supplémentaire et perpétuel à certains endroits où les terres agricoles sont particulièrement menacées.

Quant à la mise en œuvre du Plan d'action métropolitain, le CCA de la CMM devrait être appelé à jouer un rôle prépondérant et devenir réellement actif pour ainsi participer concrètement aux travaux (ex : participer à la démarche et faire le suivi dans le but d'augmenter de 6 % les terres en culture, s'ajouter au comité qui gèrera l'octroi des subventions pour la mise en œuvre des PDZA des MRC, etc.)

Autres commentaires

La CMM a notamment comme mandat de coordonner les actions sur son territoire. Par définition, la CMM doit s'assurer que les actions distinctes entreprises par les entités municipales de son territoire constituent un ensemble cohérent, dans le but d'atteindre les objectifs qui sont préalablement fixés.

Or, nous avons actuellement un exemple patent d'incohérence avec les objectifs du PMAD, en matière de développement de l'agriculture (dossier de l'aéroport de Mascouche), et il nous apparaît clair que la crédibilité de la CMM est en jeu dans ce dossier. Nous pensons que celle-ci a un rôle important à jouer et que, conséquemment, elle doit prendre action pour que ces principes de cohérences ne demeurent pas uniquement sur papier, mais qu'ils trouvent réellement écho dans ce qui se passe sur le terrain.

CONCLUSION

Nous souhaitons remercier à nouveau le CCA de la CMM qui nous a permis d'exprimer le point de vue des producteurs et productrices agricoles que nous représentons. Nous espérons sincèrement que notre mémoire fasse cheminer des idées et qu'il bonifie le contenu du Plan d'action métropolitain de mise en valeur des activités agricoles. À cet effet, nous souhaitons que la CMM s'assure d'une plus grande cohérence entre les actions qui sont entreprises sur son territoire en contradiction avec le PMAD et qui ont une incidence négative sur le territoire et le développement des activités agricoles.

Les conditions gagnantes au développement de celui-ci passent évidemment par une mise en œuvre active et soutenue des PDZA, mais aussi par un engagement ferme de protéger les limites de la zone agricole.

Vous pouvez compter sur notre entière collaboration afin de travailler, tous ensemble, à appuyer les producteurs et productrices agricoles dans leur noble tâche de nourrir sainement la population, tout en contribuant significativement au développement durable de notre société.

ANNEXE 1

Article de journal

Un notaire fait 475 000\$ avec la terre de deux vieux cultivateurs

Francis Vailles
La Presse

Le notaire Pierre-Benoit Forget vient de faire un gros coup d'argent avec la terre de deux cultivateurs de Terrebonne âgés de 79 et 85 ans. Le même jour, il a acheté la terre et l'a revendue... 475 000\$ de plus.



Deux frères de Terrebonne ont vendu leurs terres à un notaire pour 1,8M\$. Ce dernier l'a immédiatement revendu pour 400 000 \$ de plus.

Photo: Marco Campanozzi

Le domaine est situé dans un secteur chaud de Terrebonne, près de la future gare du train de l'Est, qui reliera Mascouche au centre-ville de Montréal. Il fait 6,9 millions de pieds carrés, soit l'équivalent de 120 terrains de football.

La terre est encore zonée agricole, mais les spéculateurs misent sur le dézonage rapide du secteur. Le projet résidentiel le plus près est d'ailleurs situé à moins de 250 mètres de la terre.

Dans cette histoire, les deux cultivateurs et les acheteurs sont très mal à l'aise. Ils n'osent pas se plaindre et demandent qu'on taise leurs noms. Au bout du compte, les faits demeurent: le notaire a acheté la terre pour la somme de 1,8 million de dollars et l'a revendue le même jour pour 2,275 millions, empochant un profit de 475 000\$.

Pierre-Benoit Forget est l'ancien maire de Deux-Montagnes. Il a été le premier citoyen de cette ville pendant 15 ans, de 1990 à 2005. Il est aujourd'hui l'un des deux associés de l'étude de notaires Forget&Pagé.

Les deux cultivateurs sont âgés de 79 et 85 ans. La terre leur a été léguée par la famille, qui l'avait acquise dans les années 20. Elle a servi de ferme laitière depuis leur enfance jusqu'à la retraite, il y a quelques années. C'est l'agent immobilier René Brisebois qui a pris contact avec eux. C'est aussi lui qui a représenté les intérêts de Me Forget et qui a négocié la deuxième transaction avec les acheteurs finaux, qu'on appellera Blouin. L'affaire s'est négociée sans que les Blouin connaissent la présence de l'intermédiaire Forget entre eux et les deux cultivateurs.

Tout a commencé en décembre 2010. Quelques jours avant Noël, l'agent René Brisebois fait signer l'offre d'achat aux deux vieillards. L'offre représente un gros cadeau pour eux: 1,8 million. L'acheteur est une société à numéro contrôlée par Me Forget.

La transaction est conditionnelle à ce que la maison des deux cultivateurs, à la limite de la terre, soit séparée du reste, car ils veulent conserver leur logis. «On trouvait que le prix avait du bon sens. Et M. Brisebois s'est pris seulement 2% de commission, payée par Me Forget», nous ont expliqué les deux cultivateurs, que nous avons rencontrés.

Une fois la promesse de vente en main, l'agent René Brisebois entreprend des négociations avec les acheteurs finaux, les Blouin, au nom de la société à numéro de Me Forget.

Selon le représentant des Blouin, à qui nous avons parlé, l'agent immobilier disait que les deux cultivateurs «n'étaient pas faciles à négocier», alors qu'en réalité, le vendeur était dorénavant le notaire Forget. «On pensait que Me Forget était le notaire qui aidait les deux personnes âgées à faire la transaction, leur homme de confiance», nous assure le représentant des Blouin au téléphone.

Les Blouin ont fini par signer à 2,275 millions en février, une offre conditionnelle, elle aussi, à ce que les autorités acceptent que la maison soit légalement séparée de la terre.

Les mois passent, le dézouage de la maison est autorisé et les parties sont enfin convoquées devant le notaire le 11 août. Le notaire désigné pour officialiser la transaction n'est pas Pierre-Benoit Forget, puisque le code de déontologie interdit une telle chose lorsque le notaire est une des parties intéressées. Acheteurs et vendeurs se rendent tout de même dans les bureaux du notaire Forget. C'est son associé, Jean-Luc Pagé, de la même étude de notaires, qui est désigné pour boucler l'affaire.

Sur place, les Blouin et les cultivateurs découvrent le pot aux roses. D'abord, les deux personnes âgées se rendent compte qu'il y a un deuxième acheteur. Et les Blouin comprennent qu'ils n'achètent pas la terre des mains des cultivateurs, mais de celles de Me Forget. «Nous avons été surpris. On ne nous avait pas dit que Me Forget avait des partenaires pour acheter la terre», nous disent les cultivateurs.

Même surprise du côté des Blouin. «J'ai été étonné, mais que veux-tu qu'on fasse? nous dit le représentant des Blouin. Nous avons accepté l'offre et nous étions prêts à payer ce prix, alors on a fait la transaction.»

Fait curieux, les deux transactions ont été signées le même jour à l'étude de notaires Forget&Pagé, mais les documents officiels du registre foncier ne portent pas la même date. La première transaction est datée du 11 août et la seconde, du 12 août.

Pierre-Benoit Forget et son notaire associé, Jean-Luc Pagé, n'ont pas répondu aux appels de *La Presse*, pas plus que l'agent immobilier René Brisebois.

Nous avons communiqué avec l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ), mais sa représentante ne veut pas se prononcer sans avoir analysé tous les détails de l'affaire. Même mutisme à la Chambre des notaires. «Le dossier a été porté à notre connaissance, mais nous ne pouvons pas faire de commentaires. Le Code des professions nous interdit même de dire si une demande d'enquête a été faite au syndic», dit Antonin Fortin, porte-parole de la Chambre.

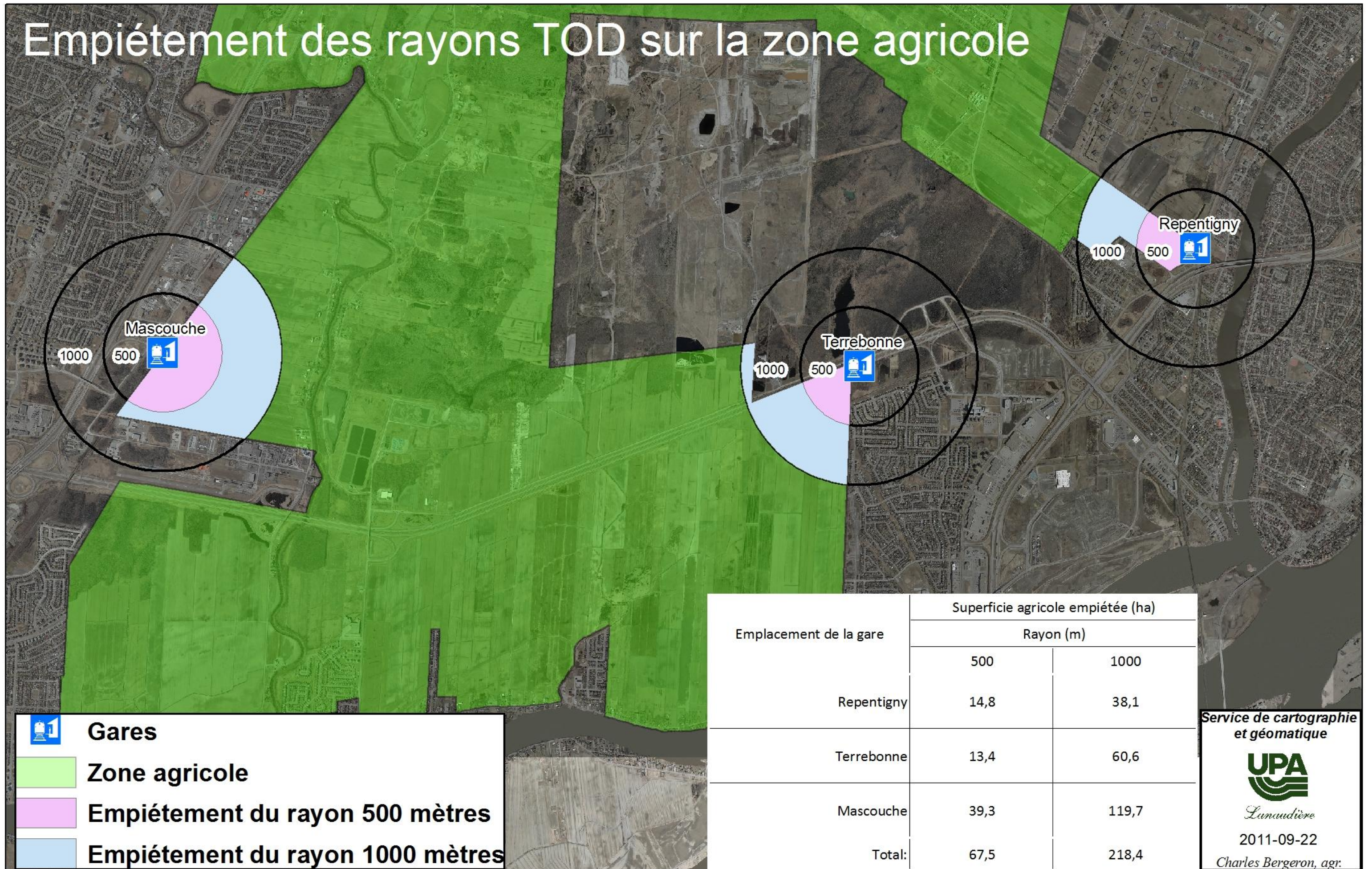
Les deux organismes pourraient enquêter, mais il faudrait une plainte d'une des parties. Or, les deux cultivateurs ne veulent pas se plaindre. «On ne veut pas de trouble, surtout rendu à notre âge», plaignent-ils, craignant pour leur sécurité. Quant aux Blouin, des hommes d'affaires, ils ne veulent pas faire de vagues avec cette histoire.

En somme, les autorités risquent de rester inactives devant cette affaire malgré son caractère particulier.

ANNEXE 2

Carte TOD

Empiètement des rayons TOD sur la zone agricole



Gares

Zone agricole

Empiètement du rayon 500 mètres

Empiètement du rayon 1000 mètres

Service de cartographie
et géomatique

Lanaudière

2011-09-22

Charles Bergeron, agr.