ANTISPÉCULATION FONCIÈRE: ENJEUX ET MODÈLES

Séance 1

La propriété foncière: mise en contexte, enjeux, historique et philosophie

AA Ajuster la taille ou texte *

Le marché immobilier s'enflamme à Montréal

Par Romain Schul







ont besoin d'argent»





renoncent à leurs





L'A40 rouverte l'ouest de l'île après une pération policière





Un printemps tardif,

Risques de spéculation à Montréal : l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec manifeste ses inquiétudes

MONTRÉAL, le 21 avril 2017 /CNW Telbec/ - En réaction au phénomène de spéculation imm Toronto, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec manifeste vivement son inquiétude que signes élevés de conditions potentielles de surchauffe immobilière au Québec. En effet, de nombreux experts, l'imposition d'une surtaxe immobilière pour les acheteurs étrangers co à faire de Montréal la prochaine ville sur la liste de ce type d'investisseurs.

20 avril 2015 / Mis à jour le 29 mai 2015 à 10h03

La spéculation des terres agricoles nuit au monde rural



CLAUDE PLANTE La Tribune

Le phénomène n'est pas encore très répandu en Est l'Union des producteurs agricoles (UPA) sonne déià Accaparement des terres: Québec tard













- Intro
- Hubert et Julien
- Déroulement des séances

QUI SOMMES NOUS?

Hubert Lavallée

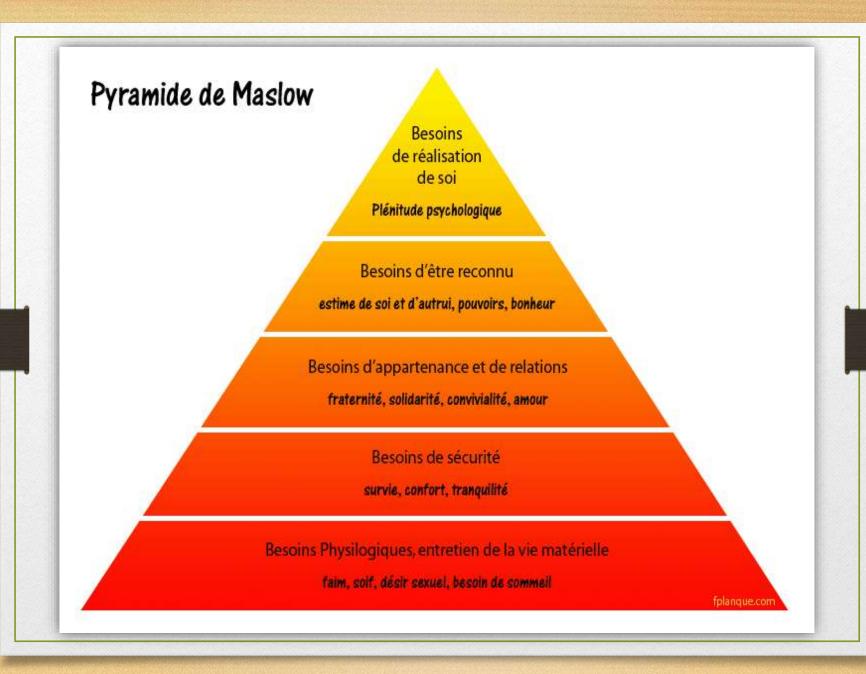
Président Protec-Terre

Érika Gaudreault

Candidate à la maîtrise en gestion de l'innovation sociale HEC Montréal

Julien Deschênes

Candidat à la maîtrise en urbanisme Université de Montréal



Ressources vs Besoins

- Air
- Eau
- Terre
- Environnement
- Humains
- Minéraux
- Énergie

- Physiologie
- Soif
- Faim
- Sécurité
- Communauté
- Abri
- Confort

Si la tendance au 20^{ème} siècle était à l'institutionnalisation des ressources, le néolibéralisme vise maintenant à leur privatisation

UNE TROISIÈME VOIE

Notion de Communs

Définition:

Les communs sont des ressources, gérées collectivement par une communauté selon une forme de gouvernance qu'elle définit elle-même¹



http://villes.bienscommuns.org/

1 – Réseau francophone autour des biens communs

LA RESSOURCE

Au cœur de tout (bien) commun, il y a une ressource, qui peut être matérielle ou immatérielle

Une **rivière**, un **potager** urbain, une **machine-outil**, une **semence**,

•••



un savoir, un code génétique, un logiciel, un morceau de musique,



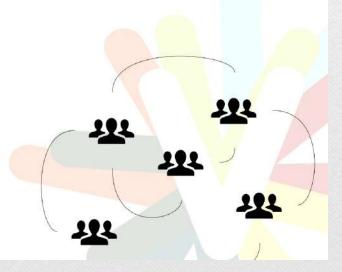
MISE EN COMMUN

La ressource seule n'est pas un commun. Pour qu'il y ait commun, il faut ...

Une communauté

locale (ex. autour d'un jardin partagé) ou globale (ex. Wikipedia)





LA COMMUNAUTÉ

La communauté gère les conditions d'accès à la ressource, organise sa maintenance et la préserve contre les éventuels risques qui la menacent.

- Libre ou réservé à

 ✓ la communauté
- Limité ou illimité
- Gratuit ou payant

- Enclosure (privatisation)
- Comportements de « passagers clandestins »
- Usage abusif de la ressource

GOUVERNANCE

La communauté s'auto-organise en reprenant ou en inventant son mode de gouvernance

Un ensemble de règles de fonctionnement formelles (code, charte, règlement...) ou informelles.

Une organisation totalement horizontale ou comportant un certain degré de délégation

Des licences pour définir le régime de droits de la ressource (immatérielle en particulier) : Creative Commons, GPL, Odbl...

Au cœur des communs, il y a l'action collective

LA PROPRIÉTÉ

Les communs impliquent que la propriété n'est pas conçue comme une appropriation mais comme un usage. Entre la propriété publique et la propriété privée, les communs forment une troisième voie.

David Bollier & Silke Helfrich Editors



THE COMMONS STRATEGIES GROUP

RÈGLES DE MISE EN PLACE

Les 8 «principes de conception » pour pérenniser un commun :

- des limites nettement définies ;
- des règles adaptées aux besoins et conditions locales ;
- un système participatif;
- une gouvernance effective et redevable ;
- un système gradué de sanction ;
- un système peu coûteux de résolution des conflits ;
- une autodétermination reconnue par les autorités extérieures ;
- s'il y a lieu, une organisation à plusieurs niveaux de projet.



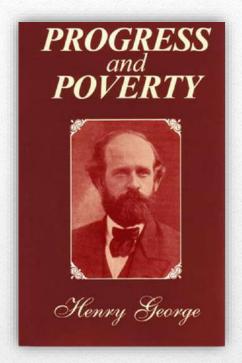
Élinor Ostrom

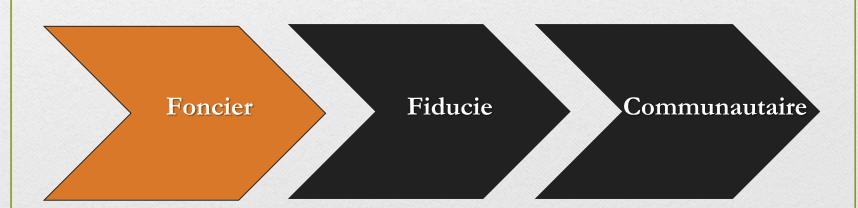
L'HISTOIRE

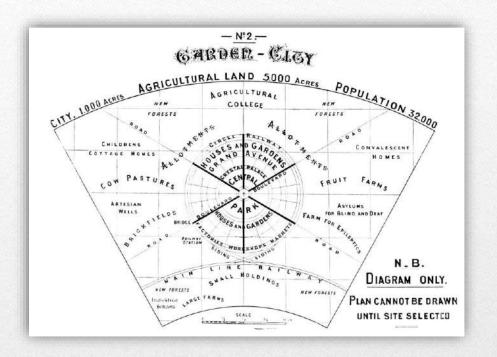
Comment concrétiser la notion de commun?

UNE HISTOIRE: TROIS VARIABLES

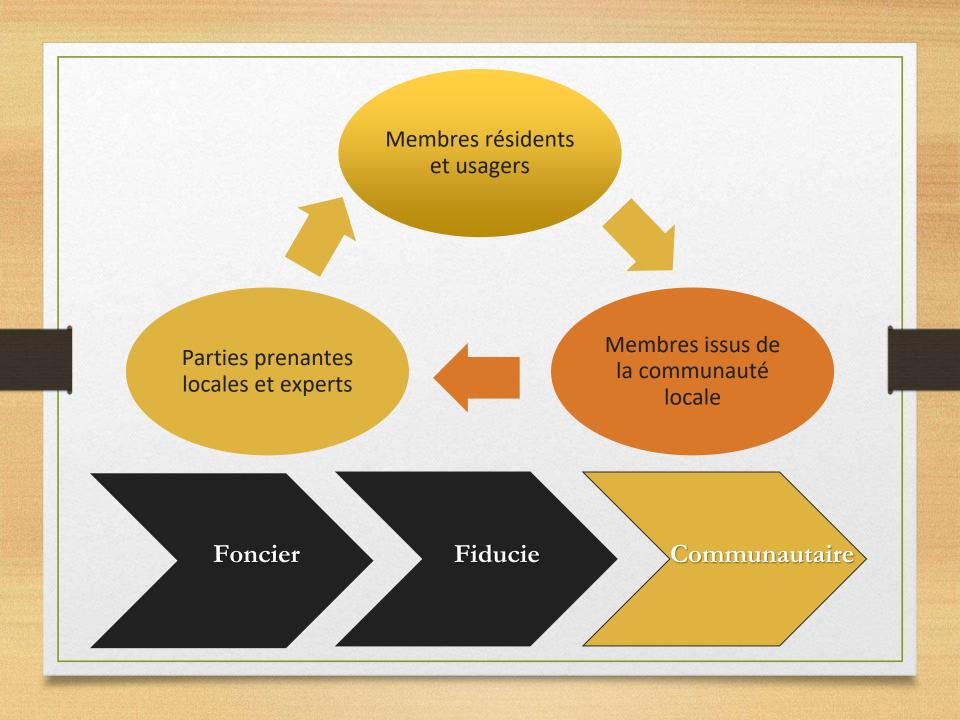
Foncier Fiducie Communautaire





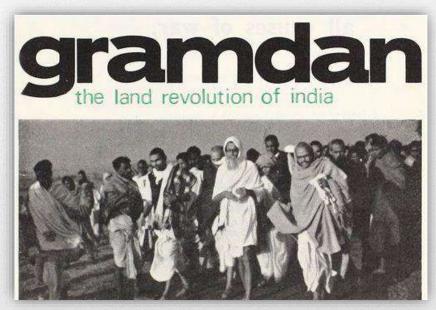


Foncier Fiducie Communautaire



EXPÉRIMENTATIONS 1951 Mouvements Boodan et Gramdan (Inde)

- Dons fonciers des riches propriétaires aux paysans (héritage de Gandhi)
- Difficultés pour les paysans de garder les terres
- Création d'une fiducie communautaire administrée par les conseils des villages

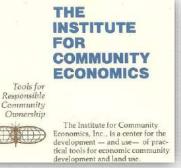


EXPÉRIMENTATIONS 1969 New Communities Inc. (É.-U.)

- Éviter les évictions des fermiers noirs
- Garder un contrôle communautaire
- Un modèle de FFC résidentiel et agricole



PHASES D'INSTITUTIONNALISATION







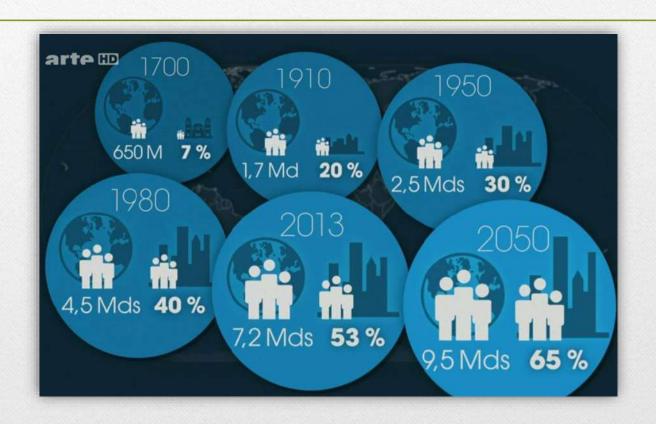
1967 2008 2016

UN MOUVEMENT BIEN ORGANISÉ

- + de 330 FFC actives
- Deux perspectives
 - FFC opérationnelles
 - FFC réformatrices



TENDANCES URBAINES



GRANDES TENDANCES URBAINES

Quels sont les cinq secteurs les plus chers à Montréal?

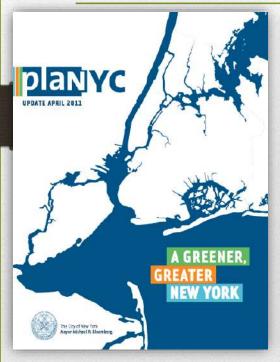
SECTEURS	PRIX MÉDIAN (PI ²)	VARIATION 1 AN EN %	VARIATION 5 ANS EN % + 9 %	
Ville-Marie	392 \$	+1%		
Outremont	388 \$	+2%	+ 18 %	
Sud-Ouest	381 \$	+2%	+ 28 %	
Plateau-Mont-Royal	372 \$	+1%	+ 14 %	
Mont-Royal	371\$	-3%	n.d	

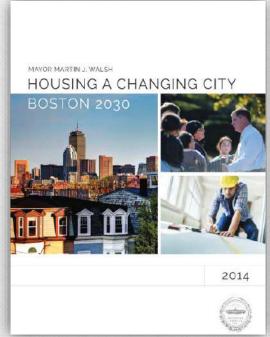
Et où trouve-t-on les meilleurs prix?

SECTEURS	PRIX MÉDIAN (PI ²)	VARIATION 1 AN EN %	**YARIATION 5 ANS EN % + 13 % + 16 % + 12 %	
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	188 \$	-1%		
Dollard-des-Ormeaux	191 \$	+9%		
Pierrefonds-Roxboro	217 \$	+3%		
Montréal-Nord	228\$	0%	+ 16 %	
Côte-Saint-Luc	232 \$	-3%	0%	

La Presse, 2016

PRÉOCCUPATIONS DES VILLES



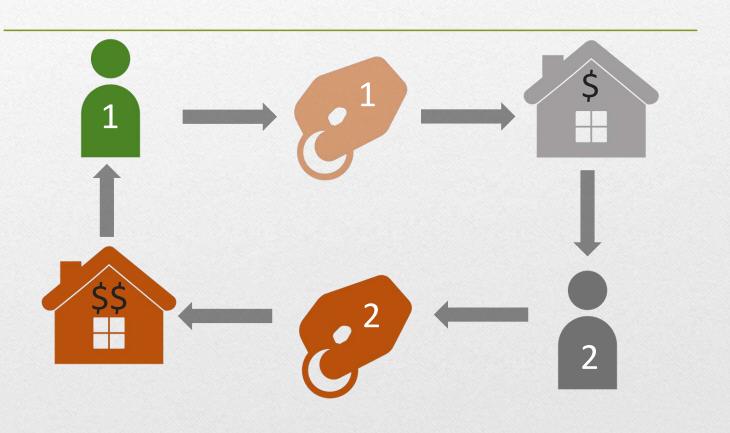




Coopératives

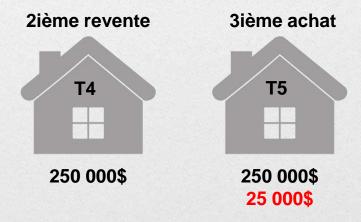
- Autonomie pouvant mener à la disparition ou à la transformation du caractère collectif (Bouchard, Frohn et Morin, 2010)
- Équité entre coopératives et fonds d'expansion (Bergeron, 1996; Gaudreault 2004)
- Logements sociaux
 - Pas d'accumulation de patrimoine
 - Investissements récurrents (aides à la personne et à la pierre)
- Accès à la propriété privée
 - 89.5 Mds USD pour l'accès à la propriété privée
 - 32 Mds USD pour le budget de HUD aux États-Unis (Dreier, 2005)

- 3 approches pour rendre la propriété abordable grâce aux aides publiques (Davis, 2006)
 - Approche problématique: disparition des aides lors de la revente (encaissement par le propriétaire ou le promoteur/constructeur)



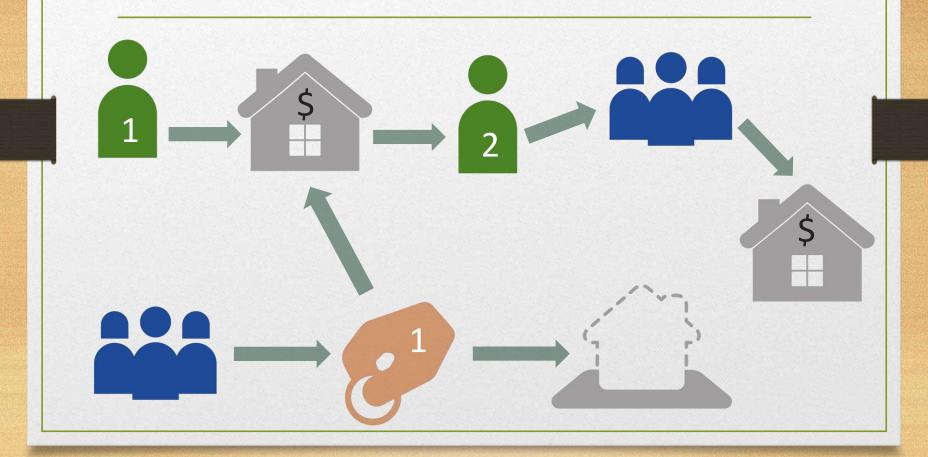
- 3 approches pour rendre la propriété abordable grâce aux aides publiques (Davis, 2006)
 - Approche problématique: disparition des aides lors de la revente (encaissement par le propriétaire ou le promoteur/constructeur)
 - Approche intermédiaire: remboursement des aides consenties lors de la revente (accès-condo)





- 3 approches pour rendre la propriété abordable grâce aux aides publiques (Davis, 2006)
 - Approche problématique: disparition des aides lors de la revente (encaissement par le propriétaire ou le promoteur/constructeur)
 - Approche intermédiaire: remboursement des aides consenties lors de la revente (accès-condo)
 - Approche idéale: rétention des aides dans la propriété foncière et l'unité de logement

LA SOLUTION

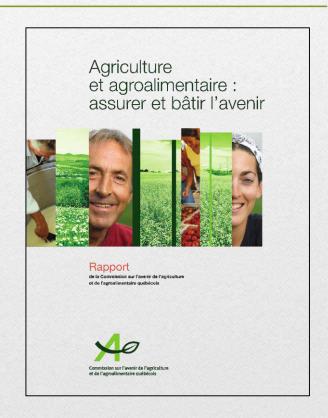


ÉLARGIR LE DISCOURS SUR L'ABORDABILITÉ

- Ouverture des bénéfices sur la communauté
- Recherche de l'efficacité énergétique
- Recherche de durabilité dans les matériaux de construction
- Remise en question de la taxation foncière actuelle

ENJEUX AGRICOLES

- Restructuration
- Spéculation
- Endettement
- Relève
- Consommateurs et société



RESTRUCTURATION

Surface cultivée

Nombre de fermes

Grandeur

Valeur

Revenus

Tableau 3

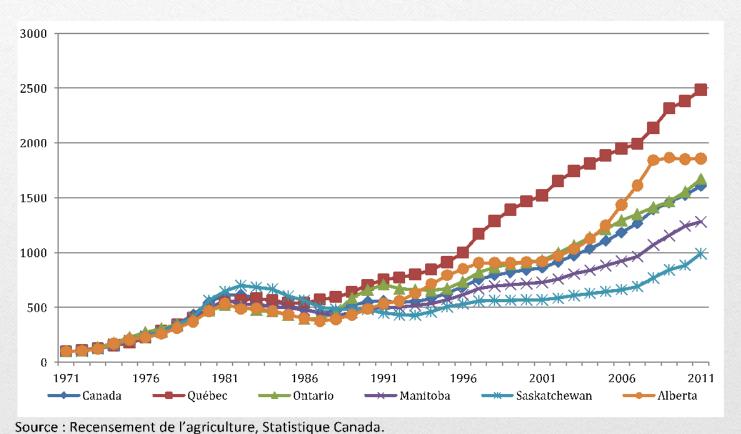
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES FERMES QUÉBÉCOISES, 1961 et 2006

	1961	2006	VARIATION
Superficie des terres agricoles (milliers ha)	5 746	3 463	-40 %
Superficie en culture (milliers ha)	2 110	1 933	-8 %
Superficie moyenne/ferme (ha)	60	113	+88 %
Nombre de fermes	95 777	30 675	-68 %
Superficie en culture/ferme (ha)	22	81	+268 %
Capital par entreprise (\$)	17 000	865 164	+4595 %
Recettes monétaires par entreprise (\$ courant	t) 4359	202 060	+4535 %

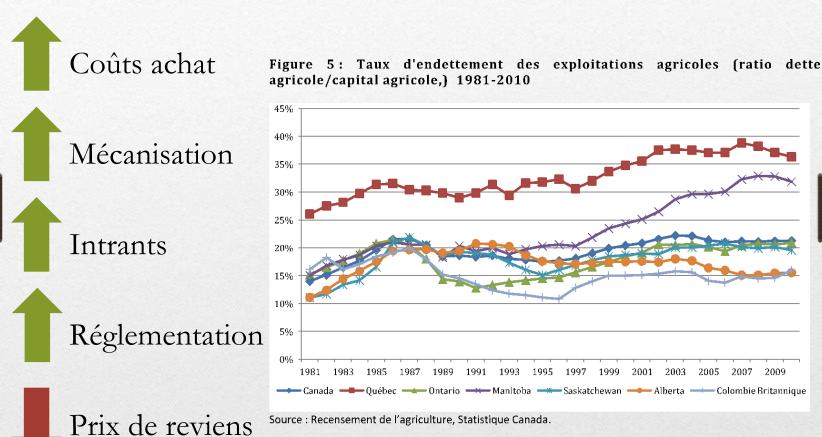
Source : Statistique Canada, Recensement de l'agriculture 2006, 2007.

SPÉCULATION

Figure 3 : Évolution de l'indice du prix à l'hectare des terrains et bâtiments agricoles de 1971 à 2011 pour les principales provinces canadiennes (base 100 en 1971)



ENDETTEMENT



RELÈVE

Âge moyen

Qualifications requises

Âge des exploitants agricoles au Québec 2001, 2006 et 2011

	2001		2006		2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 35 ans	6510	13,7	5155	11,3	4775	10,9
de 35 à 54 ans	28625	60,4	25635	56,4	21695	49,4
55 ans et plus	12255	25,9	14680	32,3	17450	39,7
Total	47390	100	45470	100	43920	100

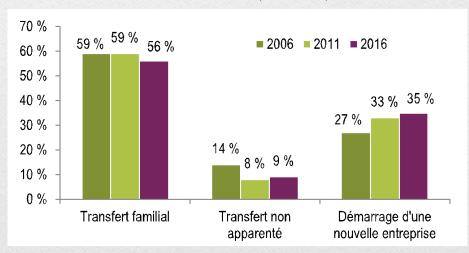
Source: Statistique Canada, Recensement de l'agriculture.

Accès à la terre

Profitabilité

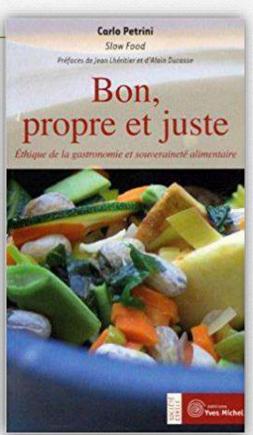
Qualité de vie

FIGURE 2. MODE D'ÉTABLISSEMENT, EN 2006, 2011 ET 2016



CONSOMMATEURS ET SOCIÉTÉ

- Protection du territoire agricole
- Revitalisation des communautés rurales
- Multifonctionnalité de l'agriculture
- Production pour consommation locale
- Souci accru pour une alimentation saine
- Recours à des pratiques durables



CHANGER DE PARADIGME

Des exemples qui témoignent qu'un mouvement antispéculatif est réalisable

Champlain Housing Trust BURLINGTON, VERMONT

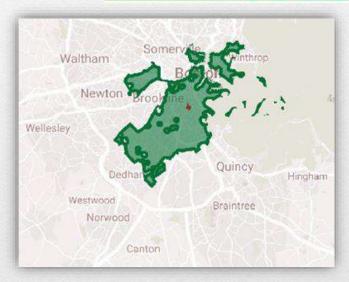


Fondation: 1984 565 propriétés abordables 2 200 logements locatifs



Dudley Neighbors Inc. BOSTON, MASS

DUDLEY NEIGHBORS INCORPORATED The Community Land Trust

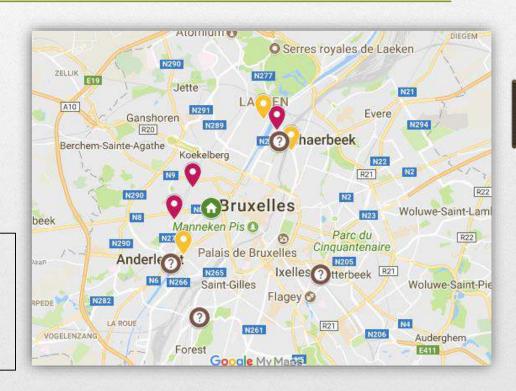


Fondation: 1988
95 propriétés abordables
77 logements coopératifs
53 logements locatifs

Community Land Trust Bruxelles



Fondation: 2012 9 logements habités 6 projets en cours et 6 à l'étude (98 logements)



Terre de liens

Réseaux associatifs partenaires (InterAmap, FNAB, ESS...)

Associations Terre de Liens

1 asso. nationale (créée en 2003) 19 asso. Régionales (TDL Ndie créée en 2009)





2 outils de finance solidaire

Pour agir concrètement afin de protéger les terres agricoles et donner ainsi à voir qu'une autre façon de faire est possible.







Foncière Terre de Liens

S[∞] d'investissement solidaire Créée en 2007

Fondation Terre de Liens

Reconnue d'Utilité Publique Créée en 2009



Fondation: 2003
67 millions d'euros de capital et fonds
propres
Plus de 19 000 membres

139 fermes et 206 fermiers

Ontario Farmland Trust





Fondation: 2004
12 fermes protégées par des servitudes
770 acres en agricultures et 423 acres de milieux
naturels

Protecting Farmland Forever

The Mission of the Ontario Farmland Trust is to protect and preserve Ontario farmlands and associated agricultural, natural, and cultural features of the countryside through direct land securement stewardship, policy research and education for the benefit of Ontarians today and future generations.

Protec-Terre





La terre de la Ferme Cadet-Roussel protégée à perpétuité

Création en 2010



Création en 2015

Fondation: 1997 2 fermes sous fiducies perpétuelles plus de 20 projets en développement

PROCHAINES SÉANCES

13 mars 2018

Les modèles et initiatives urbains

27 mars 2018

Les modèles et initiatives agricoles

10 avril 2018

Atelier participatif: questionner et appliquer les modèles

19h, Station Ho.st