

Limitation du droit de préemption sur les terres agricoles

DEMANDE

La relève agricole demande au gouvernement de revoir la réglementation concernant le droit de préemption offert aux municipalités afin de revisiter l'élargissement de ce droit aux terres cultivées et en zone agricole.

ENJEUX

Suite à l'adoption du *PL37 - Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation*, les municipalités de partout au Québec bénéficient d'un droit supplémentaire qui a été ajouté au *Code municipal du Québec* et à la *Loi sur les cités et les villes*. Il s'agit du droit de préemption.

Le droit de préemption permet aux municipalités ayant adopté un règlement dans ce sens d'être prioritaire dans la sélection d'un acheteur lors de la vente d'un immeuble ou d'un lot pour un maximum de 10 ans. Il est donc possible pour une municipalité de viser un immeuble qui serait intéressant pour la construction de logements sociaux en déposant un avis d'assujettissement qui la rendra prioritaire pendant 10 ans si le vendeur cherche à se départir de l'immeuble. Lorsqu'un acheteur potentiel fera une offre d'achat sur l'immeuble en question, la municipalité pourra égaler l'offre et ainsi se prémunir de son droit de préemption.



En France, les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) sont des sociétés sans but lucratif sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Elles permettent de soutenir les projets de relève entre autres en achetant des terres grâce au droit de préemption. Pour les SAFER, ce droit est conditionnel à un ensemble d'objectifs dont le maintien de la vocation agricole et pour éviter la surenchère des prix.



Il est possible de voir en quoi un tel outil supplémentaire pour les municipalités peut s'avérer intéressant et positif dans certaines conditions. Cependant, la relève tient à souligner que des enjeux concernant l'accessibilité des terres agricoles pour certains projets ont déjà émergé depuis l'adoption par plusieurs municipalités de règlement mettant en place leur droit de préemption.

Limitation du droit de préemption sur les terres agricoles

ENJEUX [SUITE]

Lorsqu'une municipalité vise un lot agricole ou un espace cultivé par un avis d'assujettissement au droit de préemption, il est impossible pour une relève d'être priorisé, peu importe la décision du cédant ou du vendeur. La municipalité peut donc empêcher l'accès à une terre à la relève agricole.

C'est une situation qui inquiète grandement dans des régions où de telles situations ont déjà été recensées. Évidemment, il faut aussi souligner que ce droit de préemption en zone agricole ou concernant des lots cultivés se fait souvent à proximité des zones plus centrales des municipalités, réduisant alors des opportunités pour la relève de s'établir plus près de sa clientèle.

Il est important de souligner que le droit de préemption peut être utilisé à bon escient. La protection du territoire agricole peut se faire avec différents outils. Des projets comme l'Innoparc Agricole à Saint-Eustache démontrent ce droit est bénéfique dans certaines situations. Si les SAFER, en France, permettent de protéger une partie du territoire agricole depuis les années 1960, c'est grâce au cadre dans lequel elles sont régies au niveau du droit de préemption. La limitation de ce pouvoir doit être pour l'intérêt général et avec des visées agricoles. Le droit de préemption au Québec n'est pas régi avec les mêmes conditions.



L'Innoparc Agricole de la municipalité de Saint-Eustache est une initiative qui s'est développée en collaboration avec le Collège Lionel-Groulx afin de favoriser l'établissement de la relève agricole en offrant à des entreprises en démarrage une location à long terme ainsi qu'en ayant une ferme-école. Il s'agit d'un projet qui démontre comment le droit de préemption peut être utilisé à bon escient.



RÉSUMÉ DE LA DEMANDE

Révision du droit de préemption

La relève demande que le gouvernement du Québec revoie le cadre dans lequel le droit de préemption des municipalités peut être utilisé en zone agricole en mettant des conditions obligatoires de protection du territoire et d'établissement de la relève.

Dans le cas où ces modifications ne seraient pas envisageables, elle demande à ce que le droit de préemption des municipalités soit aboli en zone agricole.