

# L'utilisation agricole des terres en friche en milieu périurbain québécois : le cas de Laval

Renald Gervais and Alfred Jaouich

Volume 28, Number 75, 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/021668ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/021668ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (print)

1708-8968 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Gervais, R. & Jaouich, A. (1984). L'utilisation agricole des terres en friche en milieu périurbain québécois : le cas de Laval. *Cahiers de géographie du Québec*, 28(75), 365–393. <https://doi.org/10.7202/021668ar>

Article abstract

This paper presents material for consideration by regional planners responsible for the possible reactivation of agricultural land on the periphery of Québec towns and cities.

Two lots of fallow land situated in the city of Laval were studied. We have simulated the re-activation of modern agricultural enterprises on these representative unused semi-urban lots. We first estimated the probable purchase price of the lots to be studied and then projected the investment necessary to put the land into maximum production in specific agricultural enterprises. By considering the possible revenues to be derived from agricultural enterprises best suited to these lots, we established their economic possibilities.

As a result of the study of these two cases, we are able to state that present conditions do not permit the spontaneous reactivation of fallow land in the semi-urban areas of Québec for agricultural purposes, principally because of the prohibitive cost of land purchase.

## L'UTILISATION AGRICOLE DE TERRES EN FRICHE EN MILIEU PÉRIURBAIN QUÉBÉCOIS : LE CAS DE LAVAL

*par*

**Renald GERVAIS**

*et*

**Alfred JAOUICH**

*Département des Sciences de la Terre,  
Université du Québec à Montréal*

### RÉSUMÉ

Ce texte présente le cadre où devrait s'insérer la réflexion des aménagistes chargés de réorganiser l'activité agricole à la périphérie des villes du Québec.

Deux lots en friche situés dans la ville de Laval ont été étudiés. Nous avons simulé la mise sur pied d'entreprises agricoles modernes sur ces lots représentatifs des terres en friche du milieu périurbain.

Nous avons d'abord estimé un coût d'achat probable pour les lots étudiés puis nous avons évalué les coûts d'aménagement nécessaires pour maximiser la productivité des entreprises agricoles projetées. Considérant les revenus agricoles possibles pour des productions adaptées aux potentiels des lots étudiés nous avons établi les bilans économiques des entreprises projetées.

Suite à l'étude de ces deux cas types nous constatons que la conjoncture actuelle ne permet pas une réutilisation agricole spontanée des terres en friche en milieu périurbain ; les hauts coûts d'achat des terres constituant le principal obstacle à la rentabilisation des entreprises agricoles qui voudraient s'y établir.

**MOTS-CLÉS :** Terres en friche, spéculation, remise en culture, aménagement, agriculture péri-urbaine, amendement, plus-value sociale, réhabilitation des sols.

### ABSTRACT

#### **Return of Fallow Lands to Agriculture in Suburban Québec : the Case of Ville de Laval**

This paper presents material for consideration by regional planners responsible for the possible reactivation of agricultural land on the periphery of Québec towns and cities.

Two lots of fallow land situated in the city of Laval were studied. We have simulated the re-activation of modern agricultural enterprises on these representative unused semi-urban lots. We first estimated the probable purchase price of the lots to be studied and then projected the

investment necessary to put the land into maximum production in specific agricultural enterprises. By considering the possible revenues to be derived from agricultural enterprises best suited to these lots, we established their economic possibilities.

As a result of the study of these two cases, we are able to state that present conditions do not permit the spontaneous reactivation of fallow land in the semi-urban areas of Québec for agricultural purposes, principally because of the prohibitive cost of land purchase.

**KEY WORDS: Fallow lands, speculation, recultivation, planning and management, suburban agriculture, conditioning, social increments, soil reclamation and rehabilitation.**

\*  
\*       \*  
\*

Ce travail a été réalisé au cours des années 1981 et 1982, mais plusieurs des données statistiques proviennent de recensements faits en 1976. La situation de l'agriculture en milieu périurbain semble devoir se maintenir pour plusieurs années encore : les problèmes économiques nationaux ne favorisant guère une évolution rapide de ce côté.

Notre recherche visait à mettre sur pied une méthode permettant d'évaluer systématiquement la viabilité de divers projets d'utilisation agricole de terres en friche en milieu périurbain. Par la loi 90, le gouvernement du Québec a déjà montré son intérêt pour l'agriculture périurbaine; les sombres perspectives de l'alimentation mondiale obligent l'État québécois à se préoccuper dès maintenant de l'auto-suffisance alimentaire nationale.

La polémique suscitée par l'application de la loi sur le zonage agricole à la ville de Laval nous a incités à étudier ce milieu convoité par l'urbanisation, et où se retrouvent quelques-unes des meilleures terres agricoles du Québec.

La présentation que nous faisons ici de notre recherche se limite à exposer la conjoncture observée et à en faire ressortir les principaux obstacles à une réutilisation agricole des sols en friche du milieu périurbain.

Pour présenter la conjoncture prévalant en milieu agricole périurbain, nous avons consacré la première partie de ce texte à l'étude de deux cas types de terres en friche où nous avons simulé une remise en culture. Les coûts d'aménagement prévus pour cette remise en culture et les productions agricoles escomptées nous ont permis, dans un deuxième temps, de pondérer l'importance à accorder aux divers caractères physiques et socio-économiques des terres à l'étude lorsqu'on envisage la possibilité d'y investir pour une réutilisation agricole.

Les observations faites au cours de cette étude nous ont amenés à constater l'impossibilité d'une reconversion spontanée des terres à l'activité agricole malgré la nouvelle législation; nous consacrons les conclusions à réfléchir sur les avenues offertes à l'État pour contraindre à une meilleure utilisation du potentiel agricole les régions périurbaines québécoises.

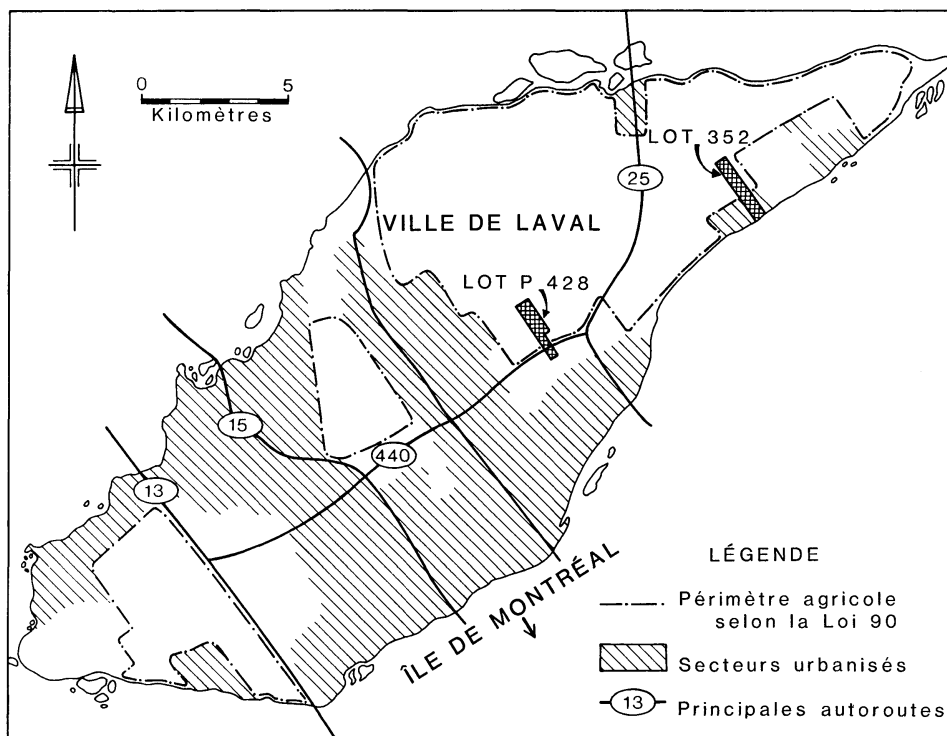
## RÉAMÉNAGEMENT AGRICOLE DE TERRES EN FRICHE : DEUX CAS TYPES

La Ville de Laval est un milieu péri-urbain type où l'intensité de la pression urbaine conjuguée à l'excellence des sols agricoles rendent urgent le dénouement de la situation actuelle : les terres en friche, tirillées entre la loi sur le zonage agricole et les pressions de la spéculation urbaine restent inutilisables tant pour l'agriculture que pour le développement urbain.

L'agriculture à la ville de Laval comme partout dans la plaine du Saint-Laurent, s'exerce sur deux principaux types de terrains : les terres accidentées des tills glaciaires peu pierreux, parfois couverts d'alluvions, dont les sols excellents mais par endroit mal drainés sont recherchés pour la production maraîchère, et les terres de la plaine argileuse utilisées pour la grande culture ou le pâturage. Les lots P428 et 352 du cadastre de Saint-Vincent-de-Paul représentatifs de ces deux milieux agricoles sont choisis pour notre étude (figure 1).

Figure 1

VILLE DE LAVAL: SITUATION DES LOTS P428 ET 352



Description des lots étudiés

*Lot P428, caractères naturels*

Le sol du lot P428 s'est développé sur un till glaciaire couvert d'une mince couche d'alluvions. La topographie y est marquée par un plateau de quelque 300 mètres de largeur situé au sud. Ce plateau de till est couvert d'une mince couche de sable alluvial ; ses pentes causent des problèmes au travail de l'agriculteur. Par contre, dans la partie nord du lot, la longue pente du terrain vers le sud permet un bon égouttement naturel des eaux de surface. Le bas relief qu'on retrouve au centre du lot, au nord du plateau sableux et au pied de la longue pente du terrain plus au nord, est un endroit marécageux, d'où l'évacuation de l'eau exigerait un sérieux abaissement de la nappe phréatique.

Le drainage naturel de ces terres au relief accidenté est caractérisé par la présence de plusieurs ruisseaux qui coulent le long des vallons. Dans le cas du lot P 428, les ruisseaux coulant perpendiculairement à la longueur du lot ne peuvent être canalisés dans les fossés de ligne ; ce lot comme la plupart des terres agricoles de l'île Jésus est plusieurs fois recoupé par les ruisseaux qui drainent la région (fig. 2). Ces caractéristiques du drainage naturel de la région constituent des contraintes importantes pour l'aménagement des terres agricoles.

Le relief irrégulier de ces terrains glaciaires s'accompagne aussi de variations dans les sols qu'on y retrouve (Lajoie et Baril, 1956). Sur les tills situés au nord du lot et au sud du ruisseau Pariseau, on a une couverture de matériel alluvial fin où a pu se développer un sol fertile, la terre franche Châteauguay (luvisol brun-gris). Les sols Châteauguay sont classés parmi les meilleurs sols arables de la province ; ils sont bien appropriés aux cultures maraîchères. Dans la dépression marécageuse située au centre du lot, on a une bande de sol organique mal drainé d'environ un mètre d'épaisseur. Enfin, sur le plateau sableux, la mince couche de sable fin couvrant le till a permis le développement d'un sol perméable acide pauvre en humus et à faible capacité d'échange cationique ; c'est une terre franche sableuse fine Chicot (brunisol dystrique). Ce sol très faible en surface devient plus ferme et argileux en profondeur.

#### *Lot 352, caractères naturels*

Les terres agricoles situées sur les argiles de la mer Champlain sont généralement très planes ; les voies d'accès et les limites cadastrales suivent généralement les bordures de terrasses qui constituent les seuls reliefs des plaines argileuses. Les sols sont uniformes sur de grandes superficies ; le drainage naturel de ces terres est mauvais à cause du faible relief et du peu de perméabilité des sols. Quelques rares ruisseaux coulent en bordure des terrasses ; les cicatrices de glissements de terrain sont communes.

Le lot 352 illustré sur la figure 3 correspond bien à ce type de terre agricole fréquent dans la vallée du Saint-Laurent. Le drainage y est mauvais malgré les deux fossés de ligne qui longent le lot. Au milieu du lot, le terrain est constamment humide dans un faible abaissement de la surface plane du terrain. Ailleurs, on constate que la nappe phréatique reste très élevée au cours de longues périodes ; les taches d'oxydation dans le sol se limitent à moins de 15 centimètres en profondeur. À l'extrémité nord du lot 352, 5,2 hectares sont inutilisables pour l'agriculture à cause d'affleurements rocheux.

Le sol, l'argile Rideau (gleysols) qu'on retrouve d'un bout à l'autre du lot 352, s'est développé sur une argile grise non calcaire exempte de pierre ; il est pratiquement imperméable en profondeur. Les sols Rideau contenant peu d'humus sont difficiles à travailler : ils sont plastiques et collants quand ils sont mouillés et deviennent très durs en séchant (Lajoie et Baril, 1956).

#### *Lot P428, caractères socio-économiques*

Les lots choisis pour notre étude sont aussi représentatifs de deux types de contraintes socio-économiques souvent rencontrées en milieu périurbain. Le lot P428 situé au centre de l'île Jésus se trouve dans une région agricole où la spéculation

foncière est vigoureuse depuis une dizaine d'années. Le propriétaire actuel est une société d'investissement. Cette spéculation a considérablement gonflé la valeur marchande de cette terre : son prix de vente est près de six fois supérieur au prix moyen consenti généralement au Québec pour des terres agricoles semblables.

Au sud, le lot a été amputé de quelque 1,73 hectares pour la construction de l'autoroute 440. Une servitude a aussi été allouée pour permettre un corridor de passage à un pipeline souterrain. Le lot actuellement cultivable a une superficie de 22,5 hectares. Les terres avoisinantes sont soit en friche soit consacrées à la culture intensive.

#### *Lot 352, caractères socio-économiques*

Le lot 352, situé en bordure sud de l'île, est en contact avec un secteur résidentiel en plein essor qui lui a déjà retranché 7 hectares de sa superficie originelle. C'est la loi du zonage agricole qui est venue freiner la construction dans ce secteur ; la partie sud du lot est subdivisée en petits terrains, destinés à la construction résidentielle unifamiliale, qui sont déjà vendus à de nombreux propriétaires. La superficie du lot située en territoire zoné agricole est de 21,5 hectares ; la surface cultivable n'est cependant que de 16,5 hectares à cause des affleurements au nord. Une partie du lot appartient encore à une société d'investissement.

Un développement urbain dans le voisinage devrait entraîner certains inconvénients pour l'activité agricole dans ce secteur. La construction résidentielle a déjà causé l'élimination des voies d'accès traditionnelles ; de même, la présence d'une population urbaine près d'une entreprise agricole expose les récoltes au vandalisme et au pillage. Actuellement, on constate que les champs en friche sont brûlés au printemps ; on y observe aussi quelques sentiers, des sites clandestins de dépôt de déchets et des vestiges de pigeons d'argile.

#### **Estimation des coûts de la remise en culture**

La remise en culture des terres présentement en friche doit viser la création d'une entreprise agricole saine et rentable. Cette rentabilité tient avant tout à la qualité du rendement de la terre, à sa productivité. Cette observation sera de plus en plus vraie quand les coûts de production et les prix de vente des denrées auront monté en flèche. Plus les coûts des charges variables seront élevés, plus il faudra veiller à une maximisation de la productivité et à une minimisation des pertes.

Pour qu'un investissement de l'État en agriculture soit socialement justifiable, il faut s'assurer du bon rendement de l'entreprise. L'État a ainsi intérêt à promouvoir l'accroissement de la productivité de la terre ; il doit encourager tous les travaux visant à l'amélioration de la qualité agricole du fond de terre, que nous appelons dans notre programme d'aménagement agricole les « travaux d'amélioration foncière ». Les coûts de ces travaux sont peu importants comparés aux retombées sociales produites par une entreprise agricole rentable et viable.

La viabilité économique de l'agriculture en milieu périurbain ne peut être réalisée aujourd'hui que par des cultures intensives à productivité maximale. Pour appuyer cette allégation nous n'avons qu'à noter certaines constantes retrouvées chez les

Figure 2

## LES TRAITs CARACTÉRISTIQUES DU LOT P428

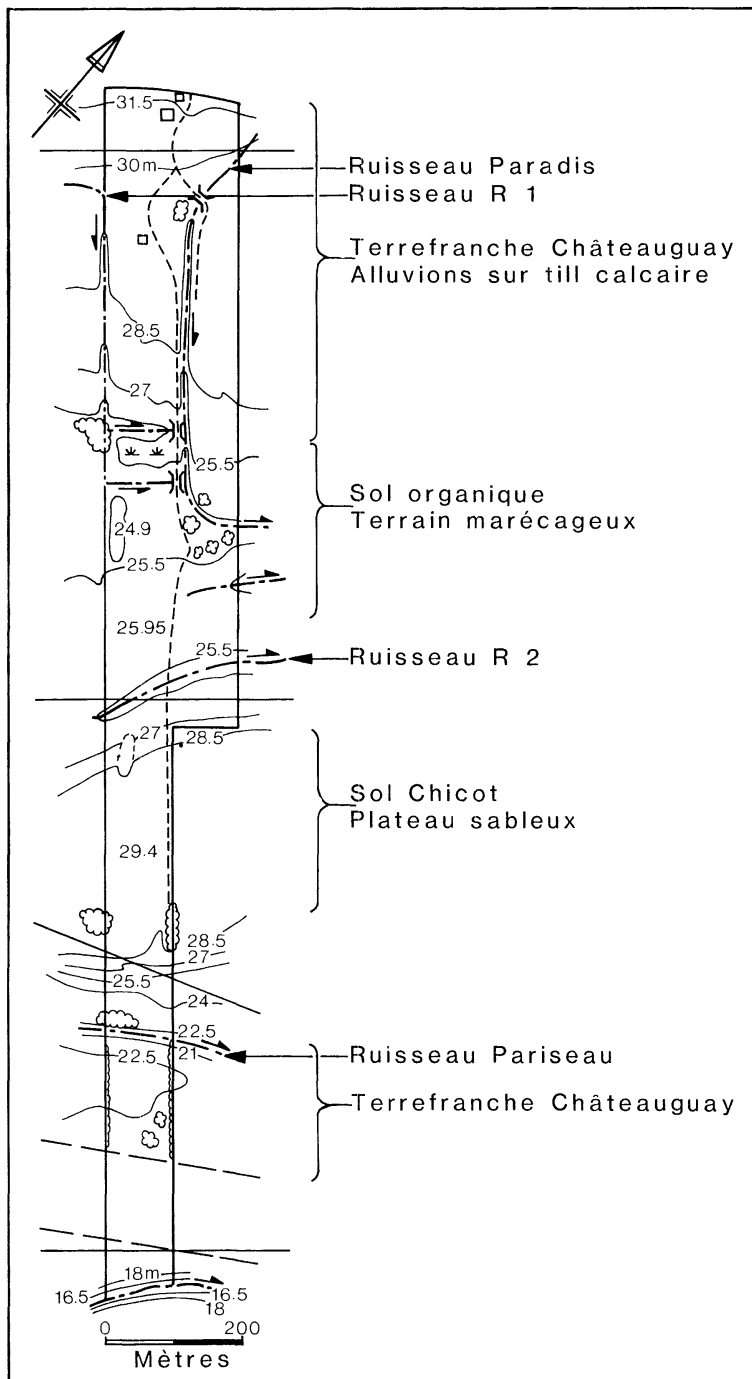
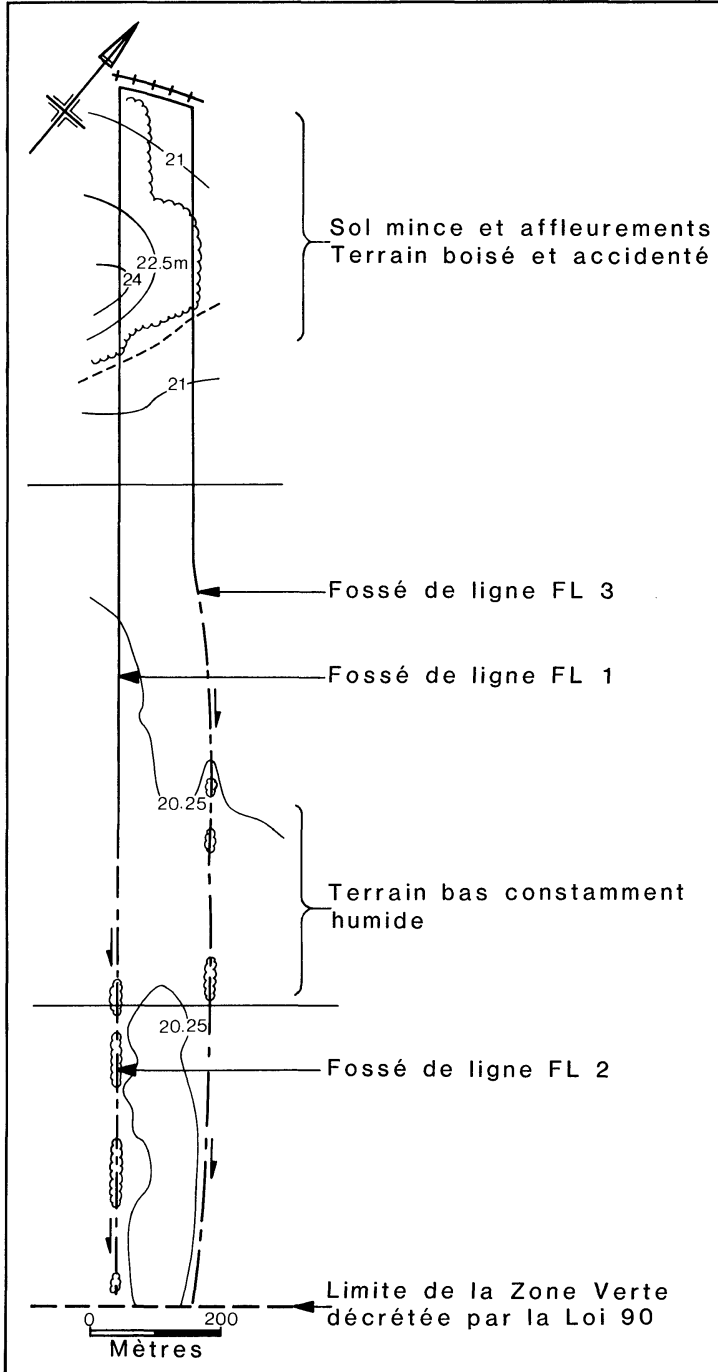


Figure 3

### LES TRAITs CARACTÉRISTIQUES DU LOT 352



**N.B: Le sol est partout développé sur l'argile Rideau**



entreprises agricoles saines d'un milieu périurbain. Le tableau 1, tiré de recensements municipaux de la ville de Laval, montre l'évolution de l'agriculture sur l'Île Jésus à mesure que progressent l'urbanisation et la spéculation foncière.

**Tableau 1**  
**Évolution de l'agriculture à Laval et urbanisation du territoire.**

	1961	1976
Nombre de fermes de moins de 9 acres	45	68
Nombre de fermes de plus de 9 acres	457	249
Nombre de fermes de plus de 400 acres	2	5
Nombre total de fermes	502	317
Superficie moyenne des fermes	57 acres	52 acres
Valeur des investissements incluant terre et bâtiments	15 231 500 \$	26 150 653 \$
Revenu de la production	2 700 000 \$	13 550 000 \$
(montants donnés en dollars courant)		

Source : Service d'urbanisme de Laval, 1979.

Les coûts élevés d'achat des terres au voisinage des villes justifient une maximisation de leur production par d'importants investissements dans l'amélioration du fond de terre. La saine agriculture périurbaine se caractérise par des terres intensément cultivées, de faible superficie, où les investissements sont très élevés. On reconnaît ces mêmes caractéristiques dans l'agriculture périurbaine des pays européens densément peuplés (OCDE, 1968) ; c'est ce modèle d'agriculture que nous utiliserons comme objectif de l'aménagement agricole de terres en friche en milieu périurbain québécois.

Les multiples traits naturels et socio-économiques que nous venons d'esquisser pour les lots en friche P428 et 352 constituent souvent des contraintes à une maximisation de la production. Notre étude devra donc prévoir des aménagements visant à éliminer les effets néfastes de ces contraintes.

Les coûts estimés pour les aménagements nécessaires à l'établissement d'entreprises agricoles sur les lots étudiés permettront de pondérer l'importance de chaque étape d'aménagement pour la viabilité économique des projets agricoles en milieu périurbain. Les points considérés dans notre programme de remise en culture sont : l'acquisition de la terre et les travaux d'amélioration foncière.

### **Coûts d'acquisition de la terre**

Le premier point à considérer lors d'une étude des coûts de remise en culture d'une terre en friche est le coût d'achat de la terre. Nous considérons plus loin la possibilité de location des terres agricoles. Mais notons ici que l'acquisition de la terre est indispensable lorsqu'on projette d'y faire d'importants aménagements dont les coûts ne peuvent être amortis qu'à long terme.

Dans la tradition occidentale, le bien foncier est souvent considéré comme un objet d'investissement sécuritaire pour les placements à long terme. Plus particulièrement en milieu urbanisé, ces placements sur la propriété de la terre prennent la forme d'une spéculation planifiée, où la valeur du bien est déterminée par son prix de revente espéré. Pour le spéculateur, le prix de la terre est relié à sa situation géographique seulement, peu importe son potentiel agricole productif. Le prix de la terre est ici déterminé par sa valeur « vénale », c'est-à-dire son prix de revente espéré.

Dans l'objectif d'une remise en culture et de l'établissement d'une entreprise agricole rentable, il faut déterminer la valeur de la terre en fonction de son « potentiel productif » par capitalisation des revenus agricoles escomptés par l'agriculteur. Mais cette valeur d'usage agricole de la terre n'est pas prise en considération lors de la fixation de son prix sur le marché de la spéculation. La loi instituant le zonage agricole des terres est venue modifier l'équilibre de ce marché foncier en éliminant les acheteurs-promoteurs et les acheteurs-spéculateurs. Les seuls acheteurs maintenant intéressés aux terres zonées vertes sont les agriculteurs, pour qui le coût d'achat acceptable dépend de la valeur productive de la terre et des revenus qu'on peut en attendre. Cette profonde modification de la partie acheteuse provoque un sérieux réajustement des prix de vente sur le marché foncier. Le coût d'achat probable doit donc découler de ce nouvel équilibre entre le prix demandé et la valeur du bien foncier pour l'acheteur-agriculteur.

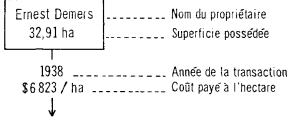
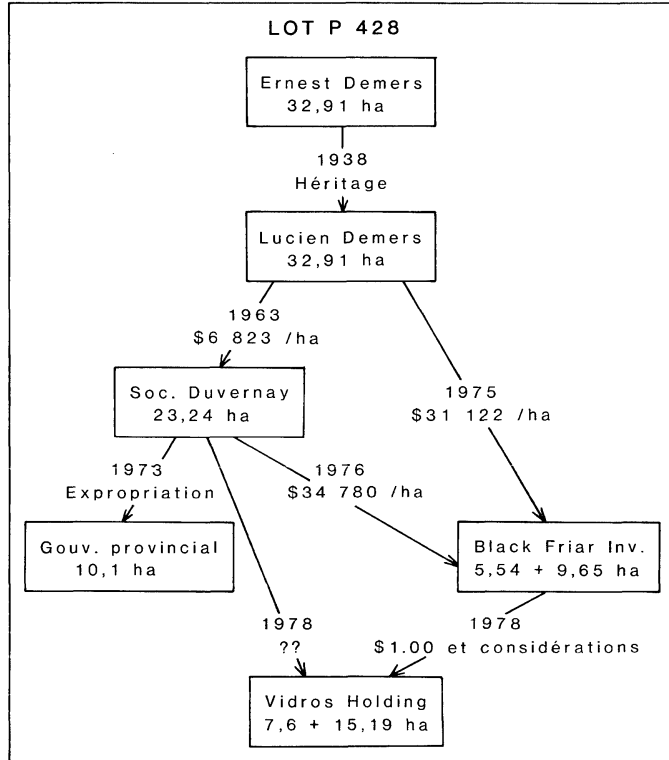
Pour déterminer les coûts probables d'achat des lots étudiés ici, nous avons d'abord effectué un relevé historique des prix de vente fixés lors de transactions passées. De cet historique des prix nous pouvons extrapoler un prix actuel réaliste pour ces lots. Cette façon de procéder respecte l'esprit de la spéculation foncière ; le spéculateur comme tout investisseur fixe son prix minimal de revente de son bien selon un coût de revient et un profit minimal espéré : c'est son *prix minimal escompté*.

Une autre méthode utilisée pour assigner un prix de vente actuel à ces lots part d'une étude des transactions récentes ayant eu lieu dans les environs. Ce prix devrait être représentatif d'un prix de vente pour nos lots puisque, pour le spéculateur, la situation géographique est le principal facteur déterminant la valeur marchande du bien foncier. Cette deuxième méthode tient compte de l'impact de la loi 90 sur le marché des terres. Cependant peu de transactions récentes ont pu être relevées. Afin d'alimenter notre réflexion sur les disponibilités du marché après la loi sur le zonage agricole, nous avons considéré le « prix acceptable » pour l'acheteur-agriculteur et avons tenu compte des taux d'évaluation municipale sur ces propriétés. Cette étude du marché actuel permet de voir le contexte dans lequel les prix doivent être fixés ; nous en tirerons un *prix réalisable* sur le marché pour les lots que nous étudions. La différence entre le prix minimal escompté et ce prix réalisable représente la perte de la valeur marchande subi par le lot depuis que la loi no. 90 est venue modifier l'équilibre du marché foncier. Du prix escompté et du prix réalisable, nous déduisons un « coût probable d'achat » pouvant nous servir de valeur estimée du coût d'acquisition des terres.

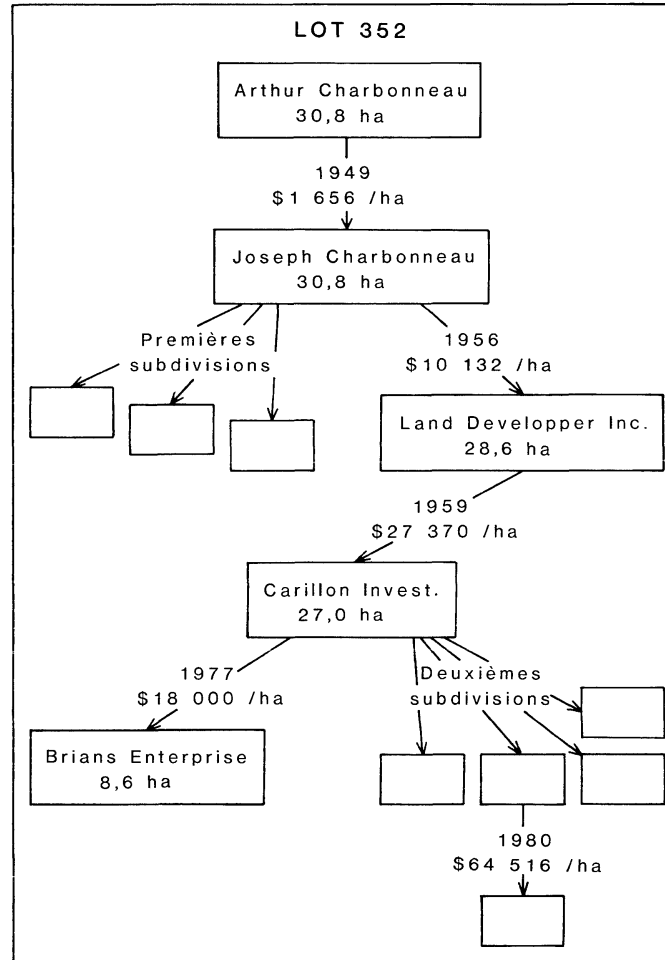
#### *Lot P428, prix minimal escompté*

La figure 4 résume l'historique des transactions impliquant le lot P428 ; les prix y sont donnés en dollars constants 1981. Il en ressort que la valeur vénale donnée à la terre par le marché de la spéculation a considérablement augmenté avec la progression de l'urbanisation du territoire entre les années 1963 et 1976. Pour l'actuel

## LES PRINCIPALES TRANSACTIONS



## LES PRINCIPALES TRANSACTIONS



N.B.: Les premières subdivisions du lot 352 ont été faites pour favoriser les parents et amis de la famille Charbonneau; les deuxièmes subdivisions visaient un développement résidentiel du secteur

propriétaire, Vidros Holding (alias Black Friar Investment), le prix de vente escompté pour la revente de sa propriété peut être estimé à partir de son coût de revient. Le tableau 2 montre comment nous avons pu estimer à environ 35 000 \$/hectare le prix de vente minimal escompté par Vidros Holding.

**Tableau 2**

**Calcul du prix minimal escompté pour le lot P428**

---

*Taux de vente en 1976*: 21 875 \$/hectare

*Coût d'option du capital*: 10% par année ou 50% pour 5 ans: 10 937 \$

*Coût des taxes*: taux d'évaluation municipale pour cette terre 15 000 \$/hectare (le taux de taxation est de 1,50 \$/100 \$ d'évaluation). Taxe annuelle par hectare: 225 \$  
Donc taxe totale pour 5 ans: 1 225 \$

*Coût de revient total*: pour la propriété de Vidros Holding (Black Friar Invest.): 34 037 \$/hectare

---

*Lot 352, prix minimal escompté*

La figure 5 résume l'historique des transactions impliquant le lot 352; les prix sont aussi donnés en dollars constants de 1981. On constate deux bonds dans la valeur accordée à la terre. D'abord la valeur vénale de la terre fixée à 27 370 \$/hectare par Carillon Investment est 17 fois supérieure à la valeur d'usage reconnue sur le marché des agriculteurs en 1949. De même la valeur ajoutée à la terre par le promoteur qui implante un développement résidentiel double le prix de revente qui atteint 64 516 \$/hectare lorsqu'un particulier achète un terrain de 0,093 hectare pour y construire sa résidence.

L'estimation du prix de vente minimal escompté par les propriétaires actuels du lot 352 tient compte de la superficie occupée par les 27 petits terrains de 0,093 hectare, de la superficie laissée libre pour les rues prévues dans l'aménagement résidentiel, ainsi que du prix escompté par la société d'investissement Brian Enterprise qui possède encore 8,6 hectares du lot 352. En utilisant une méthode de calcul analogue à celle illustrée au tableau 2, nous obtenons un prix de vente escompté de 22 000 \$/hectare pour le lot 352.

*Lot P428 et lot 352, prix réalisable sur le marché*

L'impact de la loi de zonage agricole sur la valeur marchande des terres en zone verte doit ici être considéré. Le prix de vente de ces terres a dû sérieusement baisser pour s'adapter au seul acheteur potentiel: l'entrepreneur agricole. Le prix que celui-ci est disposé à payer pour l'achat d'une terre est nettement plus bas que le prix de vente courant sur un marché où prévaut une forte spéculation. Ce prix d'achat acceptable peut être calculé par capitalisation des revenus agricoles espérés (Rainelli, 1971).

$$\text{Prix d'achat acceptable} = \frac{\text{revenu net espéré}}{\text{coût d'option du capital}}$$

Pour les lots que nous considérons dans cette étude, nous prévoyons au chapitre des « revenus agricoles » des revenus escomptés nets de 1 303 \$/hectare pour le lot P428 et de 153 \$/hectare pour le lot 352. Pour un coût d'option du capital de 10% par année, l'agriculteur devrait être disposé à payer environ 13 000 \$/hectare pour l'acquisition du lot P428 et 1 500 \$/hectare pour le lot 352.

En relevant les transactions récentes faites en zone verte, particulièrement dans les secteurs avoisinant les lots dont nous parlons ici, on constate que les prix réalisés sur le marché s'approchent des prix acceptables pour l'acheteur-agriculteur. En 1979, le lot P541 fut vendu pour 2 500 \$/hectare à la ferme Gibouveau-Margerie. Sans connaître les caractéristiques physiques du lot ni les cultures auxquelles il est destiné, on peut tout de même inférer que le prix de vente dans ce secteur devrait avoisiner 1 000 à 5 000 \$ l'hectare. Vu ce faible échantillonnage, acceptons de considérer que le prix de vente réalisable pourrait atteindre 10 000 \$/hectare.

On peut aussi assigner une valeur monétaire à la terre selon son rôle d'évaluation municipale. Dans la région que nous considérons, les taux d'évaluation varient de 3 000 \$/hectare à 30 000 \$/hectare. Les taux d'évaluation pour les lots P428 et 352 sont respectivement de 15 000 \$ et de 4 300 \$ l'hectare. Remarquons que le taux d'évaluation du lot P428 se situe au milieu de la fourchette définie par les taux d'évaluation dans ce secteur; le taux d'évaluation du lot 352 se situe dans le tiers inférieur de cette fourchette. Notons aussi que le prix payé par la ferme Gibouveau-Margerie est en bas de la limite inférieure de cette fourchette.

De ces observations nous pouvons estimer un prix réalisable d'environ 10 000 \$/hectare pour le lot P428. Ce prix d'achat rendrait possible la rentabilisation de l'entreprise agricole projetée, car il se situe aux environs du prix acceptable pour l'acheteur-agriculteur. Ce prix d'achat approche aussi les valeurs d'évaluation municipale et respecte les tendances du marché des terres par rapport à cette évaluation municipale. Pour le lot 352, on doit remarquer que le prix d'achat permettant une rentabilisation de l'entreprise agricole projetée n'est pas disponible sur le marché, nous devons donc utiliser la valeur minimale possible, de 2 500 \$/hectare telle que réalisée pour l'achat impliquant la ferme Gibouveau-Margerie.

La différence entre le prix minimal escompté et le prix réalisable nous indique que les lots P428 et 352 auraient perdu respectivement 71% et 88% de leur valeur marchande depuis l'entrée en vigueur du zonage agricole.

#### *Lots P428 et 352 : coût probable d'achat*

Le propriétaire-spéculateur, conscient du prix réalisable sur le marché, doit y adapter son comportement; sa décision de vendre ou non dépend d'une foule de facteurs dont l'analyse dépasse l'objet de la présente étude. Notons que ces facteurs sont liés au contexte socio-économique actuel et aux perspectives d'avenir, ainsi qu'à la situation financière du propriétaire.

Dans le cas du lot P428, les propriétaires sont des compagnies d'investissement financées par des banques étrangères. Ces compagnies peuvent absorber d'importantes pertes en capital en les déduisant d'autres gains; elles peuvent donc se permettre d'attendre le moment opportun pour vendre leurs propriétés. L'offre d'achat qui les incitera à vendre devra donc être supérieure au prix réalisable calculé ci-haut. Par contre, la demande de capitaux, les intérêts qu'ils pourraient rapporter ailleurs, la

*stabilisation des faibles prix offerts sur le marché foncier en zone verte et l'accumulation des taxes municipales à payer devraient aiguïser leur intérêt pour toute offre d'achat raisonnable.*

Dans le contexte économique de 1981, on peut calculer de façon rudimentaire l'offre d'achat acceptable pour le propriétaire-spéculateur. Si on prévoit cinq années de stabilité dans les prix d'offre d'achat et un coût d'opportunité du capital de 15% par année à court terme, la perte de revenu en capital pour ces cinq années serait de 75% de sa valeur. En vendant immédiatement au prix réalisable sur le marché, le spéculateur s'assure un revenu de 7500\$/hectare sur le capital recouvré, soit 15% de 10 000\$ pendant cinq ans. En vendant au terme des cinq années de gel au prix actuellement escompté, il aura subi une perte de revenu sur son capital de 75% de 35 000\$: 26 500\$. En tenant compte de la déduction des pertes en capital sur le revenu imposable, une économie d'impôt de 33% de cette somme perdue en capital doit être soustraite; il reste tout de même une perte nette de 18 000\$. Après actualisation de l'argent à un taux de 10% par année, cette perte équivaldrait environ à une perte actuelle de 13 500\$. Grosso modo, vendre dans cinq ans au prix de 35 000\$/hectare équivaut à vendre immédiatement à 21 500\$ (35 000\$ - 13 500\$).

Ces calculs ne considèrent pas les incertitudes relatives à la situation au terme de cinq ans; le spéculateur doit tenir compte des grandes tendances de l'évolution sociale et économique à long terme. On peut tout de même ici conclure qu'une offre d'achat approchant les 15 000\$/hectare sera sérieusement considérée par le propriétaire. C'est le coût probable d'achat que nous allons retenir pour les fins de notre étude. Pour les 22,49 hectares du lot P428, l'achat représenterait une somme de 337 350\$.

Pour le lot 352 qui a été subdivisé en plusieurs terrains, les propriétaires sont de petits épargnants qui prévoyaient s'y établir. On assiste présentement à un désintéressement des propriétaires pour ces terrains; on note d'ailleurs plusieurs saisies de propriétés par le shérif pour taxes impayées. Cette situation permet de croire qu'une offre d'achat même inférieure au taux d'évaluation foncière devrait être acceptable pour les propriétaires désireux de recouvrer la plus grande partie possible de leur capital. Nous retiendrons pour notre étude un « coût probable d'achat » de 2 500\$/hectare, soit 53 000\$ pour les 21,57 hectares du lot 352.

## COÛTS DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION FONCIÈRE

Les travaux d'amélioration foncière dont les coûts se justifient par la nécessité de maximiser la productivité du sol ont été planifiés et évalués en détail au cours de notre étude. Des expertises ont été faites sur les lots étudiés pour compléter l'information obtenue des cartes géotechniques et pédologiques disponibles. Les coûts de chaque aménagement ont été évalués en fonction des besoins prescrits par les caractères physiques des lots étudiés. Pour les fins de cet exposé, nous nous limiterons à présenter sommairement les travaux prévus pour en donner les coûts estimés.

### Coûts du nivellement

La friche des terres que nous considérons ici date d'une époque où l'agriculteur devait adapter son activité culturale à la topographie naturelle de sa terre. La nouvelle

agriculture périurbaine à rendement maximisé nécessite un remodelage de cette surface de terre dont la superficie géographique est obtenue à si grand prix.

Pour estimer les coûts du nivellement nécessaire sur les lots étudiés, nous avons fait une coupe topographique moyenne de chaque lot pour ensuite, par un calcul des déblais et remblais, obtenir une évaluation des coûts des travaux. Les figures 6 et 7 illustrent les coupes topographiques et nos calculs des déblais et remblais. Évidemment, nous présumons que lors de l'exécution de ces travaux l'horizon supérieur des sols sera préservé ou restauré pour y maintenir une bonne productivité agricole. Considérant les coûts des travaux prévus et une subvention provinciale de 50% des coûts de l'amélioration foncière, nous calculons que les coûts du nivellement incombant directement à l'agriculteur devraient être de 8 250 \$ pour le lot P428 et de 3 000 \$ pour le lot 352.

Dans le cadre de notre étude, nous ne devons pas nous demander si les coûts prévus sont justifiables dans les cas types étudiés; le nivellement comme le drainage sont ici considérés comme des aménagements indispensables à la viabilité de l'agriculture périurbaine; nous devons donc en considérer les coûts dans les frais d'aménagement.

### **Coûts du drainage**

Le drainage des terres agricoles est un volet de l'amélioration foncière qui doit être vigoureusement encouragé lors de la remise en culture des terres en friche. Un bon drainage augmente la productivité de la terre, d'abord en augmentant la superficie cultivable, puis en améliorant le rendement des plantes qui développent un meilleur réseau racinaire dans un sol bien aéré et, enfin, en allongeant la période de culture par l'accélération de l'assèchement des terres au printemps.

Les réseaux de drainage prescrits pour les lots P428 et 352 respectent les normes reconnues; dans nos calculs nous avons considéré les paramètres naturels mesurés sur les lots. Les figures 8 et 9 présentent les systèmes de drainage prescrits ainsi qu'une évaluation de leurs coûts. Considérant les coûts additionnels des plans d'ingénieur (800 \$ chacun) et la subvention provinciale de 50%, nous obtenons des coûts nets à l'agriculteur de 3 014 \$ pour le drainage du lot P428 et de 4 700 \$ pour le drainage du lot 352.

### **Coûts d'épierrement, de déboisement et d'autres aménagements**

L'aménagement d'une terre agricole doit aussi tenir compte de la construction de ponts de ferme et des chemins d'accès, de l'enlèvement des arbres et des pierres qui peuvent nuire à l'activité de l'agriculteur. Les terres ayant déjà été cultivées nécessitent moins de tels travaux. Dans le cas que nous étudions, les travaux de nivellement et d'enfouissement des conduits de drainage nécessiteront un certain épierrement sur le lot P428; nous avons évalué ces travaux à 480 \$. Aucun épierrement ne sera nécessaire sur le lot 352 où le sous-sol argileux ne contient pas de pierres. Nous prévoyons aussi l'abattage de quelques arbres nuisant à l'extension de la surface cultivable sur le lot P428. Ce déboisement coûtera environ 80 \$.

Un nettoyage préalable des terres à l'étude sera aussi nécessaire. Dans le cas du lot P428, nous devons enlever les vestiges d'une ancienne remise à équipement

située dans sa partie nord et nuisant aux travaux agricoles. Les coûts nets de cette opération sont estimés à 180 \$. Sur le lot 352, on devra nettoyer un petit dépotoir clandestin où on trouve pneus et pièces d'automobile ; le coût net de cette opération sera de 40 \$.

Aussi, nous devons prévoir la construction de voies d'accès sur les lots étudiés. Les voies d'accès aménagées sur terre battue ne coûtent rien ; il faut cependant prévoir la construction de ponts de ferme sur les ruisseaux ou les canaux ouverts du système de drainage. Considérant la subvention provinciale de 50% sur les coûts d'installation il en coûterait 1 080 \$ à l'agriculteur pour les quatre ponts nécessaires sur le lot P428 et 270 \$ pour le seul pont du lot 352.

Enfin, nos analyses de quelques éléments des sols des lots étudiés nous indiquent que le seul amendement primaire à apporter avant la fertilisation serait un chaulage du sol Chicot sur la levée sableuse du lot P248. Le pH de 5,5 de ce sol sableux doit être corrigé pour permettre une bonne fixation de l'azote et du phosphore. Ce chaulage pour une superficie de 28 000 m<sup>2</sup> devrait revenir à 300 \$.

## REVENU AGRICOLE ESCOMPTÉ PAR L'AGRICULTEUR

Les types de productions agricoles que nous allons maintenant considérer pour les lots P428 et 352 ont été sélectionnés selon deux critères. Nous avons choisi des cultures qui sont bien appropriées aux capacités naturelles du milieu et qui sont communes en milieu périurbain.

### **Les cultures maraîchères**

Les cultures de légumes en serre ou en champ prennent une place importante dans la production agricole périurbaine ; les rendements élevés à l'hectare permettent une utilisation optimale du précieux espace cultivé et des revenus intéressants, même pour une petite superficie en culture. Sur l'île Jésus, les cultures maraîchères représentent 95% des revenus des agriculteurs.

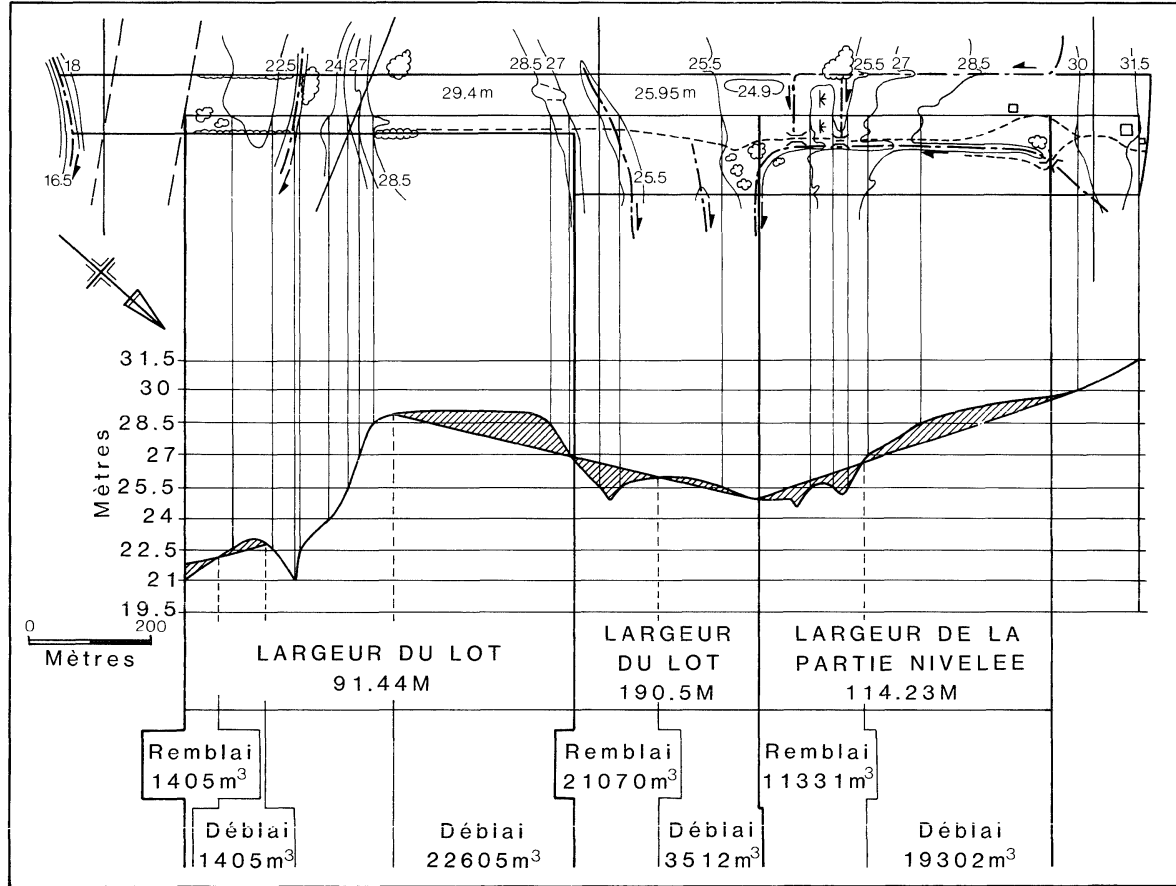
Les sols du lot P428 se prêtent bien aux exigences des cultures de légumes. En utilisant l'exemple d'une culture d'oignons jaunes, nous avons calculé au tableau 3 les revenus agricoles escomptés par hectare cultivé. La surface cultivable du lot P428 étant de 22,5 hectares, on peut espérer en tirer un revenu agricole semi-net (avant considération des coûts fixes) de 29 317 \$.

### **Les cultures de grains**

La culture des grains est peu adaptée à l'agriculture périurbaine ; les grandes superficies nécessaires pour rentabiliser une telle production y sont trop coûteuses à l'achat. Cependant, l'accroissement de l'autosuffisance alimentaire au Québec exige une croissance dans la production des provendes ; les productions animales très importantes au Québec doivent importer les deux tiers de leurs grains. Dans ce contexte nous proposons d'orienter l'utilisation des terres en friche vers ces cultures intensives lorsque la nature de leurs sols ne peut s'adapter aux exigences des cultures maraîchères.



# NIVELLEMENT DU LOT P428



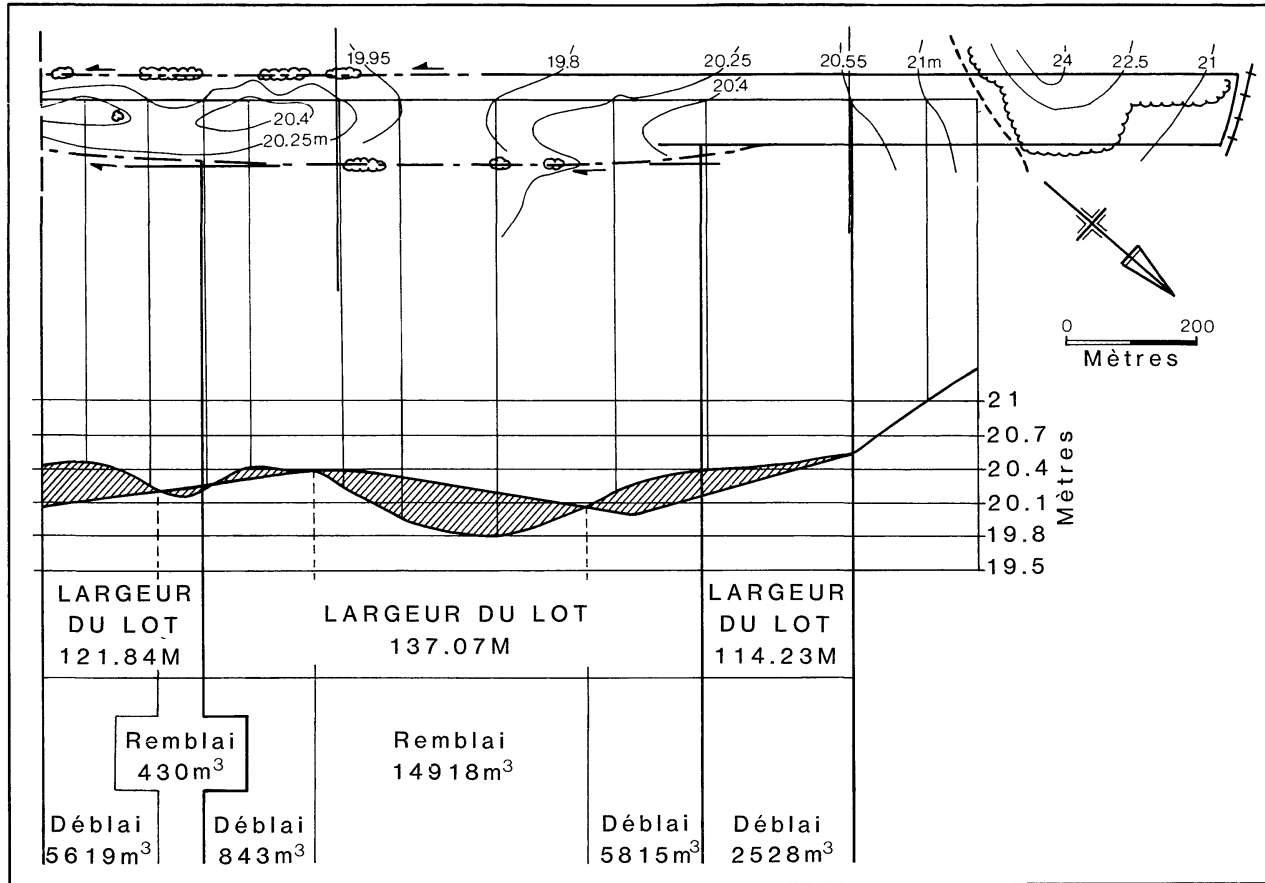
Déblai total: 46 825 mètres<sup>3</sup>

Remblai total: 33 706 mètres<sup>3</sup>

Volume moyen: 40 265 mètres<sup>3</sup>

Figure 6

# NIVELLEMENT DU LOT 352



Déblai total: 14 804 mètres<sup>3</sup>

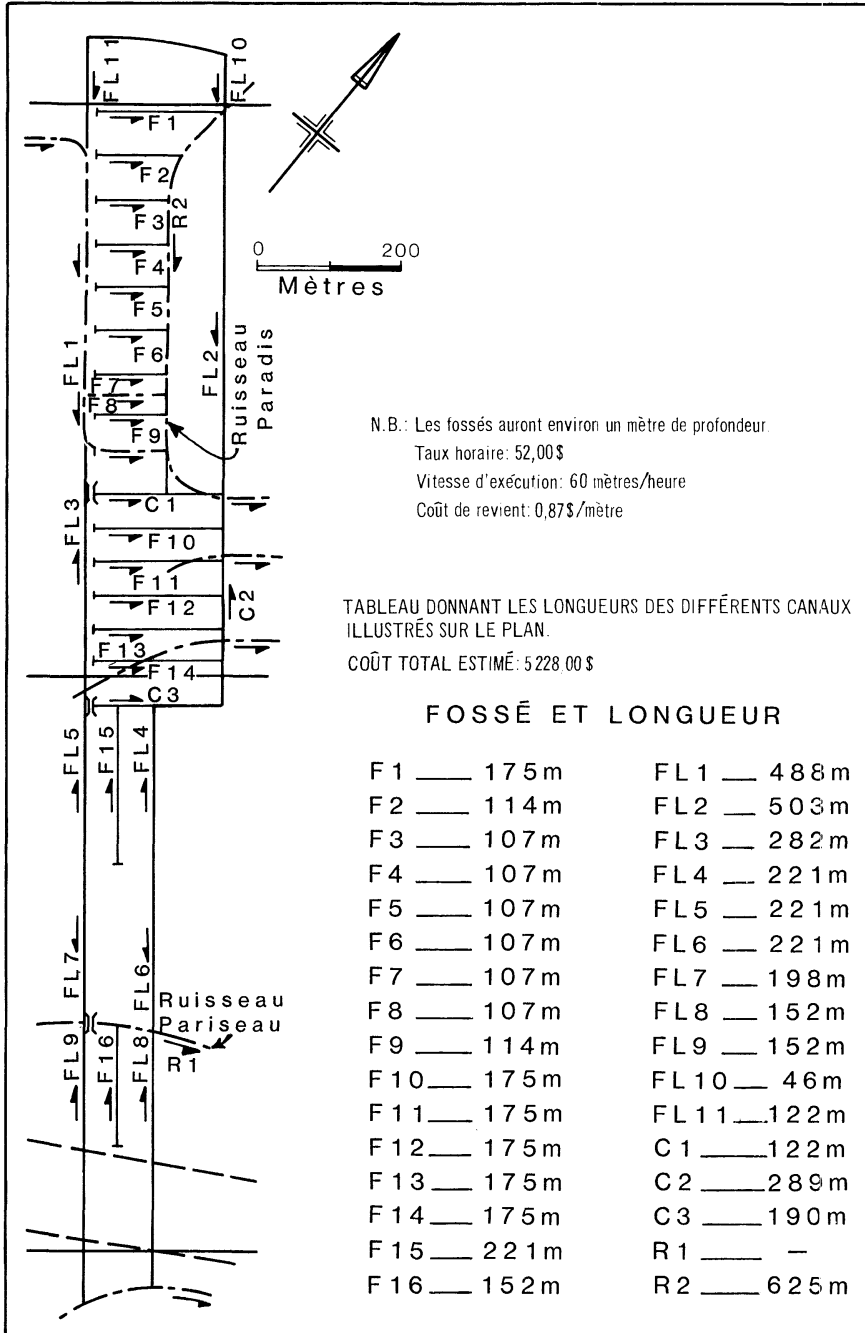
Remblai total: 15 306 mètres<sup>3</sup>

Voiume moyen: 15 055 mètres<sup>3</sup>

Figure 7

Figure 8

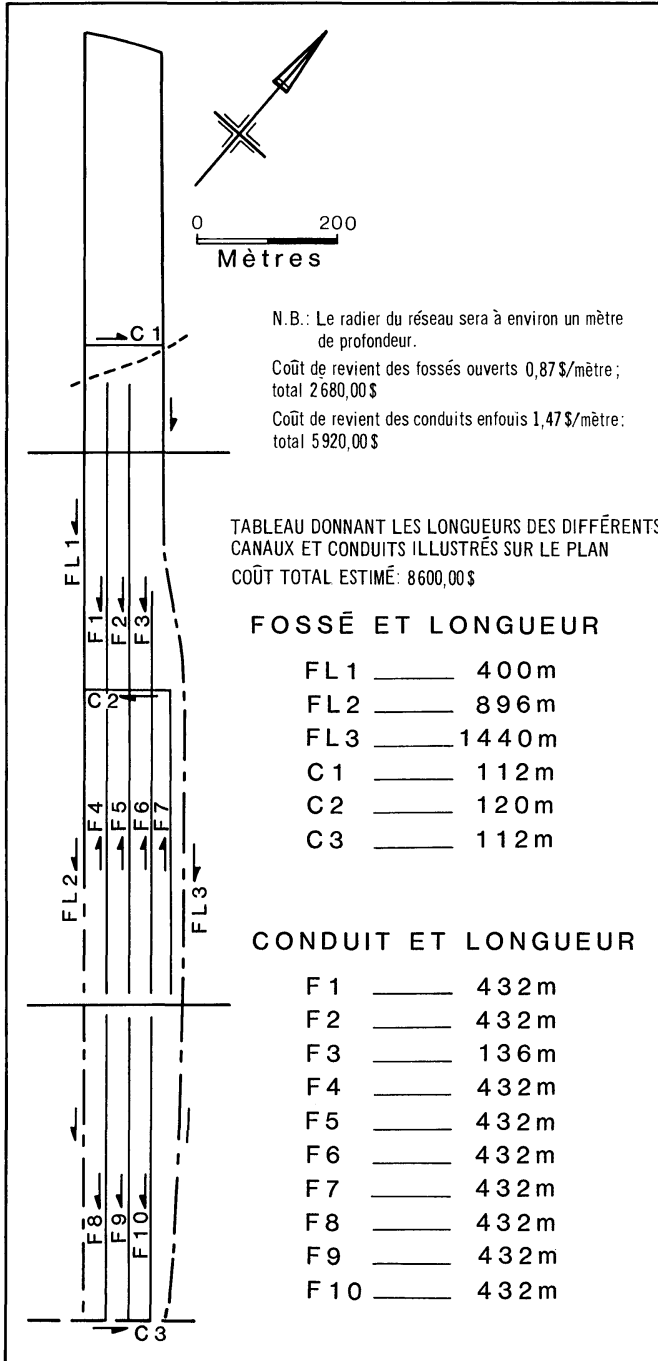
## RÉSEAU DE DRAINAGE PAR CANAUX OUVERTS DU LOT P428



Réseau de drainage par canaux ouverts du Lot P428.

Figure 9

## RÉSEAU DE DRAINAGE SOUTERRAIN DU LOT 352



L'argile Rideau du lot 352 est un sol lourd, difficile à travailler ; nous proposons d'y aménager une culture intensive de maïs-grain. Le drainage souterrain que nous comptons y installer permettra une bonne maturation de la récolte en favorisant des semis hâtifs. Le compte d'exploitation pour une culture de maïs-grain sur une terre de productivité moyenne est illustré au tableau 4. Pour les 16,4 hectares cultivables du lot 352 nous escomptons un revenu agricole semi-net de 2 509 \$.

## BILAN ÉCONOMIQUE ET ÉTUDE DE BUDGET

Le bilan économique de l'entreprise agricole est le critère premier de sa rentabilité. Par contre, l'étude de budget considère les problèmes pratiques de l'agriculteur qui doit au jour le jour financer ses activités ; elle nous indique la viabilité de l'entreprise agricole.

**Tableau 3**

**Oignons jaunes secs : compte d'exploitation pour un hectare de culture sur une terre de productivité moyenne <sup>1</sup>**

**REVENU BRUT :**

Rendement : 1 175 sacs de 25 kilos/hectare  
 Prix de vente <sup>2</sup> : 5 \$/sac  
 Revenu brut : 5 875 \$/hectare

**CHARGES VARIABLES :**

Semences.....	370 \$
Fertilisants.....	264 \$
Pesticides	
Herbicides.....	265 \$
Insecticides.....	40 \$
Fongicides.....	100 \$
Contrôle germinal.....	41 \$
Coût des opérations culturales :	
Entretien et réparation des machineries et carburants.....	319 \$
Entreposage et mise en marché.....	73 \$
Main-d'œuvre <sup>3</sup> (4,25 \$/hre).....	3 000 \$
Divers.....	100 \$
Charges variables totales.....	4 572 \$

**REVENU AGRICOLE SEMI-NET  
 (AVANT CONSIDÉRATION DES COÛTS FIXES)**

Revenu par hectare cultivé..... 1 303 \$

1. Les valeurs de rendement et les coûts des charges variables sont tirés du feuillet 258/821 de l'Agdex 1981.
2. Les prix de vente proviennent de la « Revue des marchés » de l'hebdomadaire « La terre de chez-nous », 5/11/81.
3. On considère que tous les travaux sont exécutés à forfait sauf 125 heure-homme fournies par l'exploitant.

Tableau 4

**Mais-grain sec : compte d'exploitation pour un hectare de culture  
sur une terre de productivité moyenne<sup>1</sup>.**

## REVENU BRUT :

Rendement : 6 tonnes métriques/hectare

Prix de vente<sup>2</sup> : 147 \$/tonne

Revenu brut : 882 \$

## CHARGES VARIABLES :

Semences..... 37 \$

Fertilisants..... 250 \$

Pesticides..... 31 \$

Coûts des opérations culturales :

Main d'œuvre et machinerie<sup>3</sup>..... 375 \$

Divers :

Assurance récolte..... 36 \$

Charges variables totales ..... 729 \$

## REVENU SEMI-NET

## (AVANT CONSIDÉRATION DES COÛTS FIXES) :

Revenu par hectare cultivé ..... 153 \$

1. Les valeurs de rendement et les coûts des charges variables sont tirés du « Guide de gestion 1980 » publié par le ministère de l'Agriculture du Québec, on a calculé une inflation à 10% pour l'année 1981.

2. Le prix de vente provient de la « Revue des marchés » tiré de l'hebdo « La terre de chez-nous », 5/11/81.

3. On considère que tous les travaux sont exécutés à forfait.

Une entreprise rentable au sens du bilan économique n'est pas nécessairement viable au sens de l'étude de budget ; les problèmes de l'agriculteur moderne tiennent plus souvent à sa viabilité budgétaire qu'à la rentabilité de l'activité agricole.

### Bilan économique

Les bilans économiques que nous avons ici effectués pour les entreprises agricoles projetées sur les lots P428 et 352 (voir tableau 5) sont basés sur le modèle proposé dans le « Guide de Gestion 1980 », du ministère de l'Agriculture du Québec.

Selon le tableau 5 nous devons conclure que les entreprises agricoles projetées ne seraient pas rentables. Les pertes nettes qu'on constate au terme de ces bilans sont attribuables au fait qu'on a dû accepter un prix d'achat des terres plus élevé que la valeur déterminée par capitalisation des revenus ; aussi, dans notre calcul du coût acceptable pour l'agriculteur, nous n'avons pas tenu compte des investissements relatifs à l'aménagement foncier.

### Étude de budget

Même dans le cas où l'agriculteur obtient un coût d'achat permettant de rentabiliser l'entreprise agricole, il est confronté à des problèmes de budgétisation insurmontables sans apport de revenus extérieurs. Au tableau 6 nous reproduisons une

Tableau 5

**Bilans économiques prévus pour les entreprises agricoles devant  
s'établir sur les lots P428 et 352.**

	LOT P428	LOT 352
<b>CALCUL DES COÛTS FIXES :</b>		
Coût d'achat de la terre.....	337 350 \$	53 000 \$
Coût du nivellement.....	8 250 \$	3 000 \$
Coût du drainage.....	3 014 \$	4 700 \$
Coût d'épierrement et de déboisement.....	560 \$	0 \$
Coût du nettoyage.....	180 \$	40 \$
Coût d'aménagement des voies d'accès.....	1 080 \$	270 \$
Coût des amendements primaires.....	300 \$	0 \$
<b>TOTAL DES COÛTS FIXES.....</b>	<b>350 734 \$</b>	<b>61 010 \$</b>
<b>BILAN ÉCONOMIQUE ANNUEL :</b>		
Loyer annuel de la terre.....	35 071 \$	
(10% du total des coûts fixes, soit le coût d'option du capital investi).....		6 101 \$
Charges variables totales (charges variables/hectare × nombre d'hectares cultivés).....	102 870 \$	11 955 \$
<b>TOTAL DES COÛTS ANNUELS.....</b>	<b>137 941 \$</b>	<b>18 056 \$</b>
<b>REVENU BRUT ANNUEL.....</b>	<b>132 187 \$</b>	<b>14 465 \$</b>
(revenu brut/hectare × nombre d'hectares cultivés)		
<b>SOLDE DU BILAN ÉCONOMIQUE</b>		
<b>DÉFICIT NET.....</b>	<b>5 754 \$</b>	<b>3 600 \$</b>

étude de budgétisation présentée par Warren L. Lee (Lee, 1976) économiste au service du ministère de l'Agriculture du Canada. L'entreprise agricole rentable présentée ici par M. Lee se trouve confrontée à des problèmes de liquidité monétaire.

Même si l'avoir propre augmente de façon appréciable tout au long de l'exercice (colonne 12 du tableau 6), il reste que cet avoir est un bien foncier ne permettant pas de financer les opérations culturales, à moins d'accepter d'hypothéquer la propriété, ce qui causerait des frais bancaires additionnels. Ainsi, l'objectif d'une entreprise agricole viable nous semble pratiquement inaccessible dans le contexte économique actuel. Lee constate au terme de son étude que l'achat d'une terre pour fin agricole doit nécessairement être financé par un revenu extérieur, provenant de la culture d'une autre propriété déjà payée ou d'un emploi à la ville.

**PONDÉRATION DE L'IMPORTANCE DE CHAQUE ÉLÉMENT  
DU BILAN ÉCONOMIQUE POUR LA RENTABILISATION  
DES PROJETS AGRICOLES PÉRIURBAINS**

Le bilan économique étant ici retenu comme critère de rentabilité, nous considérons l'importance relative des coûts et revenus compilés aux bilans économiques du tableau 5 comme représentative de l'importance à accorder aux diverses caractéristiques du lot étudié lorsqu'on projette d'y établir une nouvelle entreprise agricole.

Tableau 6

## Étude de budget d'une entreprise agricole type présentée par M. Warren L. Lee.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
<i>n</i> (Fin d'année)	Rembour- sement du prêt	Solde du prêt	Intérêt	Recettes en espèces	Revenu imposable (5) - (4)	Impôt sur le revenu (6) - (3)	Recettes en espèces nettes (5) - (2) - (7)	Facteur d'actua- lisation 10%	Valeur actuelles recettes en espèces (9) × (9)	Valeur du marché	Avoir propre (11) - (3)
0	173,68 <sup>1</sup>	521,03	—	—	—	—	-173,68	1,0000	-173,68	600,00	78,97
1	61,22	511,91	52,10	51,00	-1,10	-33 <sup>2</sup>	9,68	,9091	8,99	636,00	124,00
2	51,22	501,98	51,19	52,12	0,83	,25	9,45	,8264	7,81	674,16	172,18
3	61,22	490,85	50,19	53,06	2,87	,85	9,02	,7513	6,78	714,61	223,76
4	61,22	478,71	49,08	54,12	5,04	1,51	8,61	,6830	5,88	757,49	278,78
5	61,22	465,36	47,67	55,20	7,33	2,20	8,22	,6209	5,10	802,94	337,58
6	61,22	450,68	46,54	56,31	9,77	2,93	7,84	,5645	4,43	851,11	400,43
7	61,22	434,53	45,07	57,43	12,36	3,71	7,50	,5132	3,85	902,18	467,65
8	61,22	416,76	43,45	58,58	15,13	4,54	7,18	,4665	3,35	936,31	519,55
9	61,22	397,22	41,68	59,75	18,07	5,42	6,89	,4241	2,92	1 013,69	616,47
10	61,22	375,72	39,72	60,95	21,23	6,37	6,64	,3855	2,56	1 074,51	898,79
11	61,22	352,07	37,57	62,17	24,60	7,38	6,43	,3505	2,25	1 138,98	786,91
12	61,22	326,06	35,21	63,41	28,20	8,46	6,27	,3186	2,00	1 207,32	881,26
13	61,22	297,45	32,61	64,68	32,07	9,02	6,16	,2897	1,78	1 279,76	982,31
14	61,22	265,98	29,75	65,97	36,22	10,87	6,12	,2633	1,61	1 356,54	1 090,56
15	61,22	231,36	26,60	67,29	40,69	12,21	6,14	,2394	1,47	1 437,93	1 206,57
16	61,22	193,28	23,14	68,64	45,50	13,65	6,23	,2176	1,36	1 524,21	1 330,93
17	61,22	151,39	15,33	70,01	50,68	15,20	6,41	,1978	1,27	1 615,66	1 464,27
18	61,22	105,31	15,14	71,41	56,27	16,99	6,99	,1799	1,20	1 712,60	1 607,29
19	61,22	54,62	10,53	72,84	62,31	18,69	7,07	,1635	1,16	1 815,36	1 760,74
20	60,08	0	5,46	74,30	68,84	20,65	7,57	,1486	1,12	1 924,26	1 924,26
20			(Vente de la terre)				1 616,57 <sup>3</sup>	,1486	+240,27	—	—
<b>SOMME</b>	<b>1 396,94</b>	<b>—</b>	<b>702,23</b>	<b>3 163,40</b>	<b>1 766,46</b>	<b>468,46</b>	<b>1 298,77</b>	<b>—</b>	<b>-0,30<sup>4</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>

1. Acompte = 25% de 694,71 \$.

2. La valeur négative de l'impôt sur le revenu suppose qu'il y a d'autres sources de revenu desquelles il peut être déduit.

3. Prix de vente (1 924,26 \$) - coût initial (694,71 \$) = gain de capital (1 229,55 \$) × T\* (0,25) = impôt sur le revenu (307,39 \$). Recettes en espèces nettes = prix de vente (1 924,26 \$) - impôt sur le revenu (307,39) = 1 616,87 \$.

4. Valeur actuelle nette prévue = 0. La différence est attribuable à des erreurs d'arrondissement.

(Tableau tiré de « L'Économie agricole au Canada » Vol. 11, n° 3, 1976, page 5)

## Notes :

Dans cette étude de cas, M. Lee considère un coût d'achat de 694,71 \$/acre; le prix moyen de terres comparables dans la région étant de 600 \$/acre; l'inflation annuelle du coût des terres serait de 6% et le coût d'option du capital de 10% l'an pour une période de 20 ans. Le revenu agricole escompté serait de 50 \$/acre/an, il croîtrait de 2% par an. Le taux d'intérêt payé sur l'hypothèque serait de 10%.



Le tableau 7 présente une liste des coûts d'immobilisation et des revenus annuels composant les bilans économiques des lots P428 et 352.

**Tableau 7**  
**Liste des coûts d'immobilisation et des revenus annuels**  
**pour les lots P428 et 352.**

	<i>Lot P428</i>	<i>Lot 352</i>
Achat de la terre	33 735 \$	5 300 \$
Nivellement	825 \$	300 \$
Drainage	301 \$	470 \$
Épierrement	48 \$	0 \$
Déboisement	8 \$	0 \$
Nettoyage	18 \$	4 \$
Voies d'accès	108 \$	27 \$
Amendement initial du sol	30 \$	0 \$
Revenu agricole semi-net	29 317 \$	2 509 \$
<b>TOTAL DES COÛTS ET REVENUS</b>	<b>64 390 \$</b>	<b>8 610 \$</b>

*Note:* Le loyer annuel de la terre est ici représenté par les différents éléments composant la section des coûts fixes du bilan économique; la valeur qui leur est attribuée est de 10% de leur valeur totale, soit le coût d'option du capital à long terme.

À partir de cette liste nous avons attribué à chaque élément considéré un facteur de pondération déterminé selon son importance dans le total du bilan annuel pour obtenir la liste pondérée du tableau 8.

**Tableau 8**  
**Liste pondérée des coûts et des revenus annuels.**

	<i>Lot P428</i>	<i>Lot 352</i>	<i>Moyenne</i>
Achat de la terre	52,39	61,56	56,97
Nivellement	1,28	3,48	2,38
Drainage	0,47	5,46	2,96
Épierrement	0,074	0,00	0,037
Déboisement	0,001	0,00	0,0005
Nettoyage	0,028	0,046	0,037
Voies d'accès	0,17	0,31	0,24
Amendement initial du sol	0,046	0,00	0,023
Revenu agricole semi-net	45,53	29,14	37,33
	99,98%	100,00%	99,99%

*Note:* Les facteurs de pondération sont calculés à partir du tableau précédent.

Il ressort du tableau 8 que le coût d'achat de la terre est le principal facteur influençant l'équilibre du bilan économique de l'entreprise agricole établie en milieu périurbain. Ce coût d'achat de la terre est lié à la situation géographique de celle-ci. Les terres situées dans les endroits stratégiques du développement urbain ont été acquises à prix fort par le spéculateur; celui-ci exigera donc un prix élevé pour revendre son bien foncier. Le coût d'achat de la terre est aussi déterminé par son « potentiel de production » dont dépend le revenu escompté par l'agriculteur et par conséquent le coût d'achat qu'il peut accepter. Le coût probable d'achat dépend aussi de la situation financière du propriétaire-spéculateur; un propriétaire pressé de recouvrer son argent acceptera de vendre la terre à un prix plus bas. Il est pratiquement impossible de pouvoir chiffrer l'importance relative qu'on doit reconnaître aux divers facteurs influençant le coût d'achat de la terre. Afin d'éviter une interprétation fragmentaire d'une réalité dont les éléments nous semblent indissociables, nous préférons considérer globalement le « contexte socio-économique » de la propriété comme facteur déterminant son coût d'achat et cause première des problèmes de rentabilité et de viabilité des entreprises agricoles s'établissant en milieu périurbain.

L'importance à accorder à ce caractère des lots lors de l'étude d'un projet agricole est équivalente à l'importance du coût d'achat de la terre dans le bilan économique d'une entreprise agricole; les lots en friche, avantagés à ce point de vue, devraient être considérés parmi les plus intéressants pour un futur développement de l'agriculture périurbaine.

Le second élément en importance dans le bilan économique est le revenu agricole semi-net qui représente 37,33% des coûts et revenus composant ce bilan. Ce revenu agricole dépend avant tout du type de culture pratiqué par l'agriculteur; il dépend aussi de la superficie cultivable et du rendement de l'activité culturale. Un lot ayant un haut « potentiel de production » serait un lot permettant des cultures à forts revenus pour l'agriculteur; ce lot serait cultivable sur toute sa superficie et le rendement agricole y serait très élevé.

Dans la liste pondérée des coûts et revenus présentée au tableau 8, les coûts du nivellement et du drainage forment un groupe d'importance secondaire.

Les problèmes d'accès doivent aussi être considérés lors de l'étude de projets agricoles sur des terres en friche en milieu périurbain. Les développements urbains récents peuvent avoir ruiné les anciens accès qui devront être réaménagés par la nouvelle entreprise agricole.

Parmi les caractères de moindre importance pour la rentabilisation d'une entreprise agricole périurbaine, nous pouvons regrouper les « activités humaines avoisinant le lot », la « pierrosité du sous-sol », les « insuffisances du sol » et le « couvert forestier » qui correspondent aux coûts du nettoyage, de l'épierrement, de l'amendement initial du sol et du déboisement dans la liste du tableau 8.

Les indices de pondération tirés du tableau 8 nous indiquent aussi un ordre d'importance à donner aux divers secteurs d'intervention possible lorsqu'on désirera stimuler l'aménagement agricole d'une région périurbaine. Le tableau 8 montre que le contexte socio-économique associé à la propriété de la terre constitue de loin le premier champ d'action à considérer. Dans la situation actuelle, l'impossibilité d'établir de nouvelles entreprises agricoles tient au coût exorbitant de la terre; les revenus agricoles escomptés pour une productivité maximisée ne représentent que 64% du coût annuel du capital investi à l'achat de la terre. Quelles que soient les

qualités naturelles du sol, les coûts d'achat des terres nécessitent de si lourds investissements qu'ils ne sont pas rentabilisables par une entreprise agricole, même la plus productive. C'est sur cette constatation mise en évidence par notre étude que s'attardera notre conclusion.

## CONCLUSION

L'accroissement de l'autosuffisance alimentaire du Québec exige une meilleure utilisation du potentiel agricole national; il importe d'augmenter les superficies cultivées et d'établir de nouvelles entreprises agricoles. La spéculation foncière a rendu les terres arables périurbaines inaccessibles aux agriculteurs québécois. Par la loi 90, l'État a ouvert une audacieuse brèche dans nos traditions en affirmant un droit collectif sur la terre qui devient ainsi patrimoine national.

L'instauration du zonage agricole en milieu périurbain visait à l'origine au contrôle de l'urbanisation. La loi 90 force une meilleure utilisation des infrastructures urbaines en freinant l'expansion des banlieues dont les coûts sociaux sont très élevés. Cette loi, en freinant l'intérêt des spéculateurs pour les terres situées en zone verte, a eu pour effet immédiat d'arrêter le démantèlement total de notre secteur agricole périurbain.

Selon la présente étude, la loi 90 ne suffit cependant pas pour stimuler le retour d'entreprises agricoles rentables et viables dans les zones protégées. Les contraintes socio-économiques liées à la propriété de la terre sont encore trop lourdes pour permettre une rentabilisation de l'activité agricole. La reconversion à l'agriculture des terres arables en zone verte est un objectif à plus long terme qui mérite dès maintenant à notre avis d'être sérieusement considéré. L'action énergique de l'État en ce domaine se justifie amplement par les revenus sociaux générés par une entreprise agricole saine et viable.

On dit souvent que les hauts coûts de production au Québec empêchent notre agriculture d'être compétitive avec celle de nos voisins avantagés par des conditions climatiques plus clémentes. Cette affirmation n'est plus vraie du point de vue social où on doit inclure dans la production agricole toutes les retombées économiques engendrées par cette activité. Pour l'État, la question de rentabilité doit se poser en regard des intérêts de la société en général. Consacrer 100 000 \$ à la mise sur pied d'une entreprise agricole rentable et viable nous semble facilement justifiable par les profits qu'en retirera la société.

Posons l'équation de la plus-value générée pour la société par la mise sur pied d'une entreprise agricole viable :

Plus-value sociale	=	Valeur du moyen de production amélioré (calculé par capitalisation des revenus sociaux générés).	-	Valeur originelle du moyen de production (i.e. : aucune valeur sociale puisque aucun revenu n'est produit par une terre en friche).
--------------------	---	--	---	---

Pour chiffrer cette plus-value il suffit de capitaliser l'activité sociale générée par l'entreprise agricole. Une approximation grossière des valeurs impliquées permet de donner l'ordre de grandeur de cette plus-value :

Travail de l'agriculteur (Salaire d'un travailleur spécialisé) .....	20 000 \$
Valeur des denrées produites (valeur minimale justifiant le travail de l'agriculteur) .....	20 000 \$
Valeur des activités connexes engendrées (Selon les spécialistes de l'OCDE (1976), l'industrie agro-alimentaire double la valeur brute des denrées qu'elle traite)...	<u>20 000 \$</u>
TOTAL BRUT .....	60 000 \$
Moins aide courante consentie annuellement par l'État (coût estimé des subventions et services : 50% de la valeur brute des récoltes).....	<u>10 000 \$</u>
Activité sociale générée, VALEUR NETTE.....	50 000 \$

À un taux d'intérêt annuel de 10%, le capital générant un revenu annuel de 50 000 \$ serait de 500 000 \$ ; cette valeur de la nouvelle entreprise agricole créée est donc, suivant l'équation ci-haut, la plus-value sociale engendrée par l'investissement initial de 100 000 \$. Cette somme investie par l'État aurait un rendement de 50% par année. Dans le contexte actuel où sévit durement le chômage, il est probable que l'énergie inutilisée en agriculture ne pourrait pas l'être dans un autre domaine d'activité. L'importance sociale que prend le bien foncier comme moyen de production agricole autorise donc l'État à intervenir dans l'équilibre traditionnel où spéculateurs et agriculteurs négociaient l'achat des terres dont ils décidaient de la vocation.

La loi instituant le zonage agricole n'est qu'une première étape de l'intervention de l'État pour restaurer l'activité agricole nationale ; nous croyons que la prochaine action à prendre devra viser à libérer partiellement l'agriculteur de la mainmise du capital et de ses banquiers sur son revenu. L'agriculteur moderne vivant au rythme de la société de consommation n'est plus intéressé à investir et à s'endetter à long terme pour accumuler une richesse dont il ne pourra jouir qu'à sa retraite. Les jeunes générations refusent les contraintes financières rattachées au secteur agricole et se désintéressent de cette sphère d'activité. Nous assistons à un vieillissement accéléré de la population agricole en milieu périurbain (tableau 10) ; ce phénomène y produit une déstructuration progressive de l'agriculture qui risque rapidement de devenir irréversible. Pour corriger cette situation, il nous semble indispensable de rechercher des arrangements nouveaux selon lesquels l'utilisation et la propriété de la terre seraient séparées.

Les travaux de l'O.C.D.E. (1970), qui ont étudié ce problème commun à tous les pays industrialisés d'économie libérale, suggèrent la promotion de la location des terres afin de permettre leur utilisation pour la production agricole. Pour pouvoir donner à l'agriculteur exploitant les baux à long terme, qui sont indispensables pour justifier ses investissements personnels dans l'amélioration et l'entretien de la terre, l'O.C.D.E. suggère une appropriation progressive du sol par l'État qui est le seul locateur pouvant offrir de tels baux.

**Tableau 10**  
**Structure d'âge des exploitants agricoles.**

ÂGES	1961		1976	
	Laval	Québec	Laval	Québec
Moins de 35 ans	25%	18%	9%	19%
de 35 à 45 ans	27%	27%	23%	24%
de 45 à 55 ans	25%	28%	33%	31%
55 ans et plus	23%	26%	34%	27%

(Référence : Plamondon, 1980).

Dans le contexte actuel, ces solutions proposées par les experts de l'O.C.D.E. en 1970 nous semblent peu accessibles pour l'État dont l'endettement est déjà exagéré. Il faut plutôt penser à promouvoir la location des terres par leurs propriétaires actuels, peut-être par une taxe prélevée sur les terres qui ne sont pas cultivées. Spontanément, en milieu périurbain, la pratique de location des terres agricoles a pris un essor remarquable à mesure que montaient les coûts d'achat des terres (Thibodeau, 1978). Selon Plamondon (1980), à Laval, les terres sont louées surtout pour la grande culture; les baux sont de courte durée et il n'y a pas d'investissements faits pour l'amélioration foncière de ces terres louées. Puisque nous avons déterminé au début de notre étude que l'intérêt d'une remise en culture résidait justement dans l'amélioration du moyen de production par les techniques modernes d'amélioration foncière, l'État devrait par des mesures fiscales inciter les propriétaires à consentir des baux de location à moyen ou long terme pour pouvoir lui-même investir dans ces terres agricoles.

#### BIBLIOGRAPHIE

- CPDQ (Conseil de planification et de développement du Québec) (1978) *Élément d'une politique de développement de l'industrie agro-alimentaire*. Québec, 120 p.
- CPVQ (Conseil des productions végétales du Québec) (1977) *Agdex: Maïs*. Ministère de l'Agriculture du Québec, 9 p.
- CPVQ (Conseil des productions végétales du Québec) (1978) *Agdex: Oignons*. Ministère de l'Agriculture du Québec, 10 p.
- CPVQ (Conseil des productions végétales du Québec) (1978) *Le drainage*. Ministère de l'Agriculture du Québec, 37 p.
- GROLEAU, DE GUISE ET ASSOCIÉS (1975) *Amélioration foncière: Ferme Agrabec limitée*. Ministère de l'Agriculture du Québec, 13 p.
- JUBINVILLE, Jacques (1981) Acheter ou produire ses céréales, *Le bulletin des agriculteurs*. Montréal, avril, 88-92.
- LAJOIE, Paul et BARIL, Roger (1956) *Les sols de l'Île de Montréal, de l'Île Jésus et de l'Île Bizard dans la province de Québec*. Ministère de l'Agriculture du Canada, 85 p.
- LEE, Warren (1976) Modèle de budgétisation des immobilisations appliqué à l'acquisition de biens immobiliers agricoles. *L'économie agricole au Canada*, 11 (3): 1-10.
- MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION DU QUÉBEC (1980) *Guide de gestion, 1980*. Québec, 75 p.
- O.C.D.E. (Organisation de coopération et de développement économique) (1965) *Agriculture et croissance économique*. Paris, 127 p.
- O.C.D.E. (Organisation de coopération et de développement économique) (1970) *Le capital dans l'agriculture et son financement*. Paris, 170 p.
- O.C.D.E. (Organisation de coopération et de développement économique) (1976) *L'agriculture face aux politiques d'utilisation du sol*. Paris, 90 p.

- O.C.D.E. (Organisation de coopération et de développement économique) (1979) *L'agriculture dans l'aménagement des aires péri-urbaines*. Paris, 970 p.
- OPDQ (Office de planification et de développement du Québec) (1977) *Évolution et orientation du développement et de l'aménagement : esquisse de la région de Montréal*. Québec, 132 p.
- PLAMONDON, Réal (1980) *L'agriculture en région péri-urbaine : Laval*. Thèse de maîtrise présentée au département de géographie de l'Université de Montréal, 150 p.
- RAINELLI, Pierre (1971) *Relation entre capital et production dans l'agriculture*. Édition Eyrolles, Paris, 200 p.
- RITCHOT, Gilles (1969) *Carte géotechnique de la Ville de Laval*. Relevés géotechniques Champlain Ltée, Québec.
- SERVICE D'URBANISME DE VILLE DE LAVAL (1979) *Proposition de délimitation des périmètres urbain et agricole à Laval*. Laval, 124 p.
- SOCIÉTÉ D'AGRICULTURE DU COMTÉ DE LAVAL (1981) *Mémoire de la Société d'Agriculture aux partis politiques de Laval*. Inédit, 20 p.
- SOCIÉTÉ DU CRÉDIT AGRICOLE DU CANADA (1973) Programme fédéral pour le développement des petites entreprises agricoles dans *L'économie agricole au Canada* 8(4) : 10-17.
- STATISTIQUE CANADA (1981) *Rapport sur les grandes cultures n° 22002*. Ottawa, p. 4-5.
- THIBODEAU, Jean-Claude (1976) *L'impact de Montréal sur les zones agricoles périphériques*. INRS Urbanisation, Étude et documents. Montréal, 60 p.
- U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE (1973) *Drainage*. New York, 327 p.

#### CARTOGRAPHIE

*Montage et photographie* : Serge DUCHESNEAU