Document généré le 13 juil. 2025 13:18

Les Cahiers de lecture de L'Action nationale

Les Cahiers de lecture de L'Action nationale

La propriété privée encastrée dans la propriété collective

JOHN EMMEUS DAVID (DIR.), *Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires*, Montréal, Écosociété, 2014, 212 pages

François L'Italien

Volume 10, numéro 1, automne 2015

URI : https://id.erudit.org/iderudit/79441ac

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Ligue d'action nationale

ISSN

1911-9372 (imprimé)
1929-5561 (numérique)

Découvrir la revue

Citer ce compte rendu

L'Italien, F. (2015). Compte rendu de [La propriété privée encastrée dans la propriété collective / JOHN EMMEUS DAVID (DIR.), *Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires*, Montréal, Écosociété, 2014, 212 pages]. *Les Cahiers de lecture de L'Action nationale*, *10*(1), 36–38.

Tous droits réservés © Ligue d'action nationale, 2015

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE ENCASTRÉE DANS LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

François L'Italien
Chercheur, Institut de recherche en économie contemporaine

John Emmeus David (dir.)
Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires
Montréal, Écosociété, 2014, 212 pages

Dans les mois qui ont suivi la crise financière de 2008, où l'effondrement du marché des produits financiers adossés à des créances hypothécaires américaines a littéralement mis à genoux les économies du monde, les plus grands fonds d'investissement se sont lancés dans l'achat d'actifs dits « tangibles », réputés sûrs et rentables à long terme. Forgeant une nouvelle convention financière dont Wall Street est si friande, les gestionnaires de ces fonds ont collectivement redécouvert les vertus de l'immobilier, du foncier et des infrastructures pour leurs portefeuilles. « Enfin, tonnent-ils depuis ce temps, nous nous rapprochons du plancher des vaches, d'où jaillit toute richesse réelle, et où nous comptons faire de bonnes affaires ». Évidemment, il fallait comprendre en sous-texte qu'en dépit de ce retour au plancher des vaches, la disposition du fumier allait être aux frais de la société ; l'engouement soudain de la haute finance pour ces actifs procurant de substantiels rendements ne pouvait, en effet, que provoquer des effets délétères certains pour les collectivités. Ainsi peut-on citer en exemple le phénomène d'accaparement des terres, où de grandes superficies de terres agricoles et forestières ont fait l'objet d'une acquisition massive par des organisations financières, déstructurant du coup des économies agricoles entières, en plus de verrouiller l'accès à la terre pour les producteurs et leurs relèves.

C'est dans ce contexte que la maison d'édition Écosociété a traduit et publié un ouvrage sur les fiducies foncières communautaires (FFC), destiné à faire connaître aux publics québécois et francophone les linéaments de cette forme de « propriété » immobilière qui, née aux États-Unis, s'est plus récemment fait connaître ici comme l'un des dispositifs de lutte à la spéculation foncière. Dirigé par John Emmeus David, qui a joué un rôle de premier plan dans la diffusion et la théorisation des FFC, cet ouvrage fort bien fait présente les aspects sociohistoriques et organisationnels de cette forme rompant avec le paradigme classique de la propriété privée de la terre, basé sur le droit inaliénable de la personne réputée propriétaire « d'user et d'abuser » de cette richesse. Dans un pays dont l'imaginaire fondateur a été chevillé à la promotion de ce droit individuel, les acteurs soutenant les FFC aux États-Unis avaient fort à faire pour rendre viable et pérenne une manière différente de s'approprier le sol, manière reposant sur une conception patrimoniale de détention et de gestion de l'espace habité. L'un des principaux intérêts de ce livre est de nous montrer comment ils ont réussi.

[U]ne dimension communautaire a été intégrée à la formule fiduciaire en cours de route, les promoteurs de ces institutions ayant compris qu'elles tiraient leur vitalité de leur capacité à stimuler et à élargir les débats collectifs sur les finalités du foncier et de l'espace habité.

Dans les deux premières parties, qui constituent le cœur de l'ouvrage, les auteurs reviennent sur les fondements du modèle de la fiducie foncière, ainsi que sur l'histoire des rapports de cette formule avec l'institution de la propriété immobilière aux États-Unis. Le profane saura s'y retrouver : on apprend que les FFC sont des entités juridiques autonomes constituées en organisations sans but lucratif, dont la mission a été de rendre ou de maintenir abordables des lieux pour vivre et habiter, en ville comme en campagne. Plongeant leurs racines dans l'imaginaire utopiste des communautés planifiées, les premières fiducies foncières ont vu le jour au tournant du XX^{e} siècle pour se déployer jusqu'à nous, en étant chargées d'acquérir et de gérer des parcelles de terrain en fonction des finalités qui leur ont été imparties. Détenant le mandat d'aménager et de maintenir l'abordabilité des propriétés acquises, les FFC ont en fait commencé à soustraire ces propriétés du marché immobilier. Cette stratégie de retrait des actifs du marché s'est avérée globalement efficace, puisqu'en étant administrés à l'abri des dynamiques spéculatives, les terrains appartenant à la fiducie ont pu être loués à des usagers à des prix accessibles et servir de mécanisme de lutte contre les asymétries sociales engendrées par la propriété privée.

Cette caractéristique essentielle de la forme des FFC nous plonge au cœur de la perspective défendue par cet ouvrage : les spécificités et l'évolution des FFC sont présentées à travers le filtre des luttes menées par différents groupes sociaux pour un partage et un usage plus juste de la propriété foncière. Loin d'être une réalité neutre ou amorphe, l'espace urbain et rural est un objet traversé de conflits sociaux fixant ses grands départages, et les FFC ont été impliquées depuis les tout débuts dans ces conflits en cherchant à accroître les zones d'appropriation collective de l'espace habité. On apprendra ainsi que les FFC ont franchi une étape décisive lorsqu'elles ont été mobilisées pour combattre la ségrégation raciale dans les villes américaines à partir des années 1960, en permettant à des membres de la communauté afro-américaine d'habiter des quartiers auxquels leur origine ethnique et leur condition socio-économique empêchaient d'accéder. Pour plusieurs, cette campagne a eu valeur de symbole : pour eux, les FFC étaient et sont toujours porteuses d'une autre manière de définir et structurer l'espace habité, et le flétrissement attend celles qui ne raccordent plus leur mission et leur action à un partipris pour la justice. Cela explique d'ailleurs pourquoi une dimension communautaire a été intégrée à la formule fiduciaire en cours de route, les promoteurs de ces institutions ayant compris qu'elles tiraient leur vitalité de leur capacité à stimuler et à élargir les débats collectifs sur les finalités du foncier et de l'espace habité.

Avec le recul, il apparaît au lecteur que le coup de génie « politique » des FFC tient à leur manière d'encastrer la propriété privée dans la propriété collective. En effet, si le fonds de terre est propriété exclusive de la fiducie, il faut savoir que les bâtiments situés sur les terrains sont généralement vendus à des particuliers ou à des entités juridiques dont les principes concordent avec ceux des FFC (coopératives, OBNL, entreprises socioculturelles). Ces acheteurs acceptent d'être assujettis à une entente notariée spécifiant les conditions de vente ou de transfert des bâtiments qui y sont érigés, c'est-à-dire le montant de vente à venir du bâtiment, ainsi que la part de l'augmentation de sa valeur pouvant être conservée par le vendeur. De cette manière, le prix des établissements

Voir Antispéculation
suite à la page 38

Antispéculation…

suite de la page 36

sur une FFC est, là aussi, peu sensible aux fluctuations du marché immobilier et demeure longtemps abordable pour des acquéreurs de peu de moyens.

Ceci dit, il faut souligner l'existence d'un chaînon faible dans cet excellent ouvrage, dont nous n'avons relaté que l'essentiel. Ce chaînon, qui semble ressortir d'un choix éditorial du directeur de l'ouvrage, est la surreprésentation de la théorie et des exemples des FFC en milieu urbain. Sur l'ensemble du livre, en effet, un seul chapitre traite spécifiquement des fiducies foncières en milieu agricole, en abordant de manière schématique les problèmes et les défis particuliers qu'affrontent aujourd'hui ceux et celles qui veulent vivre de la terre en Amérique du Nord. Or, les enjeux de l'appropriation du sol en milieu agricole ne manquent pas et diffèrent substantiellement de ceux en milieu urbain : la terre y assure des fonctions multiples, à commencer par des fonctions économiques en étant le cœur de l'établissement agricole et des activités qui s'y déroulent. Elle joue aussi un rôle identitaire fort, qui se décline à travers des niveaux d'appartenance distincts de ceux que l'on retrouve généralement en zone urbaine ; ainsi fait-on plus souvent référence en campagne à la réalité du « territoire » pour désigner l'ancrage sensible et concret des pratiques dans les caractéristiques bio-physiques, mais aussi socioculturelles de l'espace habité. Toutes ces fonctions exigent des arrangements institutionnels spécifiques, qui ont fait l'objet de plusieurs expériences aux États-Unis. L'ajout d'un encadré sur la ferme Cadet-Roussel à Mont-Saint-Grégoire, qui est la première fiducie foncière agricole au Québec, vient cependant atténuer quelque peu ce manque de développements sur les réalités du monde agricole.

Une dernière remarque pour conclure. En traduisant cet ouvrage, qui s'apparente davantage à un « reader » qu'un manuel, les éditions Écosociété étoffent un catalogue déjà bien garni de textes qui présentent les dynamiques émergentes des mouvements écologistes dans les pays anglo-saxons. La collection « Guides pratiques », à laquelle appartient cet ouvrage, témoigne de ce projet éditorial, qui plonge notamment ses racines dans la sensibilité libertarienne de l'écologie sociale américaine. Si ce travail de traduction est important parce qu'il enrichit effectivement la réflexion au Québec sur les apories du productivisme et du capitalisme, il rencontre cependant des limites : davantage portés sur la primauté des initiatives portées par la « société civile » et privilégiant les approches pragmatiques et le « do it yourself », les mouvements écologistes anglo-saxons ne disposent pas des mêmes références symboliques que le Québec. La prépondérance accordée à l'autonomie communautaire, la relative dévalorisation des institutions publiques comme instance d'action et de légitimation, ainsi que le fort ancrage de la culture des droits dans la vie publique ne recouvrent que partiellement l'expérience historique, sociale et politique d'ici. Ainsi, pour ne donner qu'un exemple, parce qu'ils ont été au cœur d'une entreprise de maîtrise du destin du Québec, l'État et les institutions publiques demeurent investis d'une expressivité et d'une réflexivité politique toujours vivante, qui seront appelées à jouer un rôle déterminant dans la transition écologique qui s'amorce.

Si ce travail de traduction est important parce qu'il enrichit effectivement la réflexion au Québec sur les apories du productivisme et du capitalisme, il rencontre cependant des limites : [...] les mouvements écologistes anglo-saxons ne disposent pas des mêmes références symboliques que le Québec.

Ainsi, si les FFC constituent une voie qui peut élargir le champ d'action et de réflexion pour lutter contre les asymétries sociales liées à l'appropriation de l'espace habité, elles font référence à des cadres institutionnels et des figures de sens qui ne trouvent qu'un écho imparfait au Québec, qui a historiquement privilégié l'action législative pour agir sur les contradictions sociales. Cela ne disqualifie en rien les FFC, au contraire : en s'inspirant d'elles tout en reconnaissant leurs limites, il est impératif de développer des contenus théoriques et des fondements pratiques à une transition écologique proprement québécoise qui s'appuiera sur l'expérience particulière que le Québec a développée à travers l'histoire de ses luttes, mais aussi de ses accords internes fondamentaux. De la même manière que Fernand Dumont appelait de ses vœux la fabrication d'un « socialisme d'ici », le travail d'édition utile que mène Écosociété montre, *via negativa*, tout le travail qui reste à abattre pour sortir de l'aliénation le sujet de la transition écologique au Québec. ❖

Néolibre-échange…

suite de la page 37

quoi cette caisse est-elle différente ? Gélinas ne semble connaître de cette caisse que son nom, se limitant ainsi à expliquer qu'elle a inscrit « dans son nom la raison de son existence : la solidarité » (p. `172). Pire, Gélinas induit le lecteur en erreur en suggérant que la Caisse d'économie solidaire Desjardins vient de la Caisse populaire de la Basse-Ville de Québec (p. 172). Le site web de la Caisse d'économie solidaire Desjardins indique pourtant clairement qu'elle résulte de la fusion de la Caisse d'économie Desjardins des Travailleuses et Travailleurs (Québec), de la Caisse d'économie des syndicats nationaux de Montréal ainsi que de La Caisse d'économie de Lanaudière.

Incroyable, mais vrai. Non seulement l'auteur n'explique pas que ce qui distingue la Caisse d'économie solidaire Desjardins est son appui aux entreprises d'économie sociale du Québec, il ne glisse pas un seul mot sur l'économie sociale. Ainsi, Gélinas vante les efforts du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM), sans mentionner une seule fois le Chantier de l'économie sociale. Il évoque en passant l'économie sociale et solidaire française (p. 183), mais pas la québécoise ! À lire l'ouvrage, on n'a pas l'impression que cette omission résulte d'une critique tacite de l'économie sociale. On a plutôt l'impression que l'auteur n'a littéralement jamais été mis au courant de tout le débat autour de l'économie sociale qui se tient au Québec depuis le milieu des années 1990. En effet, si la Caisse d'économie solidaire Desjardins est une « pièce de l'alternative à la globalisation financière » et une illustration concrète du coopérativisme, c'est sûrement au moins en partie grâce aux entreprises d'économie sociale avec qui elle fait affaire.

Gélinas manque ainsi une occasion en or de contribuer au débat sur l'économie sociale. Alors que Nancy Neamtan, à la tête du Chantier depuis sa création dans la foulée du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, cède sa place à Jean-Martin Aussant, une réflexion sur la relation entre l'économie sociale québécoise, le capitalisme et la solidarité nationale serait tombée à point.

En somme, l'ouvrage déçoit. La première partie est essentiellement une reprise d'une publication antérieure et demeure peu informée par la recherche universitaire ; la deuxième partie s'agence mal à la première et semble être vingt ans en retard sur les débats qui se tiennent dans la société civile ❖.