

Contrôle du foncier et du logement

Propriété étrangère, terres agricoles, urbanisme.

Un État-Nation ne se définit pas seulement par ses lois ou sa monnaie, mais par sa capacité à organiser l'usage de son territoire. Le foncier est une infrastructure politique silencieuse. Il conditionne l'accès au logement, la sécurité alimentaire, la cohésion sociale et la capacité d'un peuple à décider de son avenir. L'indépendance ne crée pas ces enjeux, elle oblige à les traiter explicitement.

La propriété étrangère n'est pas une question morale, mais un problème de souveraineté fonctionnelle. La plupart des États développés imposent des limites à l'achat de biens immobiliers par des non-résidents, non pour exclure, mais pour éviter que le sol devienne un actif spéculatif détaché des besoins locaux. La Suisse, par exemple, encadre strictement l'acquisition de logements par des étrangers depuis les années 1980, afin de protéger l'accès au logement et la stabilité des prix. Le Danemark limite fortement l'achat de terres agricoles par des non-résidents. Ces politiques sont documentées, débattues et assumées comme des choix d'intérêt national.

Le Québec dispose déjà d'un outil central en matière agricole. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, adoptée en 1978, a permis de limiter l'étalement urbain et de préserver une part importante des terres cultivables. Cette loi repose sur un principe structurant de tout État fonctionnel : certaines ressources ne peuvent être traitées comme de simples biens marchands. Les terres agricoles sont liées à des conditions naturelles précises et à une fertilité qui se construit sur des siècles. Lorsqu'elles sont urbanisées ou recouvertes d'infrastructures permanentes, leur capacité agricole est durablement compromise. Protéger le foncier agricole, c'est donc reconnaître que l'alimentation relève d'un enjeu stratégique et non d'un ajustement secondaire du marché immobilier.

Le logement urbain pose un défi différent mais lié. Sans cadre clair, les centres-villes tendent à se transformer en marchés d'investissement, déconnectés des revenus locaux. La planification urbaine n'est donc pas une entrave à la liberté, mais un mécanisme d'arbitrage entre usages concurrents du sol. Densité, mixité fonctionnelle et contrôle de la spéculation sont des outils techniques et non idéologiques. Ils visent à maintenir des villes habitables, productives et socialement stables.

Comme le rappelait Henry George dans *Progress and Poverty* (1879) : « *The ownership of land is the great fundamental fact which ultimately determines the social, the political, and consequently the intellectual and moral condition of a people.* ». Cette intuition demeure valide. **Le contrôle du foncier structure tout le reste.**

Un projet d'indépendance crédible doit donc intégrer une doctrine foncière claire. Qui peut posséder le sol, à quelles conditions, pour quels usages et dans quels objectifs collectifs. Sans cela, la souveraineté politique risque de reposer sur un territoire économiquement capturé par des logiques extérieures. Le contrôle du foncier n'est pas un détail technique. C'est un pilier discret, mais décisif, de la construction d'un État-Nation.



Louis-Martin Carrière