



CAPERN – 005M
C.P. – P.L. 48
Coût de la taxe
foncière agricole

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR
LA FÉDÉRATION DE LA RELÈVE AGRICOLE DU QUÉBEC**

**À LA COMMISSION DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES, DE L'ÉNERGIE
ET DES RESSOURCES NATURELLES**

Projet de loi n°48

**Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier
l'accès au crédit de taxes foncières agricoles**

Le 6 février 2020



Maison de l'UPA
555, boulevard Roland-Therrien
Bureau 105
Longueuil (Québec) J4H 3Y9

450 679-0540

LA FÉDÉRATION DE LA RELÈVE AGRICOLE DU QUÉBEC

Depuis sa fondation en 1982, la Fédération de la relève agricole du Québec (FRAQ) a contribué à améliorer les conditions de démarrage et de transfert d'entreprises pour les jeunes agriculteurs et agricultrices d'ici en participant à de nombreuses réalisations : mise en place de programmes qui incitent à la formation agricole, création de fonds d'investissement pour la relève, et même des services de maillage entre les cédants et la relève.

Les actions posées par la FRAQ s'inscrivent dans une volonté de représenter les jeunes entrepreneurs et entrepreneures agricoles dans les lieux de décision, de défendre leurs intérêts lorsque la situation l'exige et de valoriser la profession agricole. Ainsi, le travail de l'organisation s'inscrit dans une volonté profonde de s'assurer du renouvellement des entreprises dans les milieux ruraux et, par fait même, de leur pérennité.

La FRAQ est affiliée à l'Union des producteurs agricoles (UPA), et regroupe près de 2 000 membres de 16 à 39 ans qui gravitent dans le milieu de l'agriculture et l'adhésion est volontaire.

Aujourd'hui, la FRAQ compte 13 groupes régionaux établis sur l'ensemble du territoire du Québec. Les groupes régionaux organisent des formations, des conférences et des activités sociales, gratuites ou à faible coût pour leurs membres, afin de favoriser l'apprentissage, l'entraide et l'innovation dans le milieu. La FRAQ organise également des rencontres politiques avec les élus des différents paliers de gouvernement et de l'UPA afin de donner l'opportunité aux membres de discuter de leurs enjeux et de proposer des solutions concrètes aux défis agricoles du XXI^e siècle.



LA PROBLÉMATIQUE

L'augmentation constante du prix des terres en culture est une réalité qui affecte négativement le démarrage et le transfert d'entreprises agricoles au Québec depuis plusieurs années. La FRAQ y porte une attention particulière puisqu'il s'agit d'un enjeu qui met ni plus ni moins en danger le modèle agricole à échelle humaine que nous connaissons.

Le prix des terres a cru de 237% depuis 2007¹.

Plusieurs éléments affectent à la hausse le prix des terres :

- **La rareté** : les superficies en cultures n'augmentent à peu près jamais puisque le *Règlement sur les exploitations agricoles* interdit largement le défrichage de nouvelles terres.

¹ Financement agricole Canada, *Valeurs des terres agricoles 2018 de FAC*, 29 avril 2019, <https://www.fcc-fac.ca/fcc/about-fcc/reports/2018-farmland-values-report-f.pdf>

- **L'étalement urbain** : la zone agricole (verte) perd environ 3000 hectares² par année pour du « développement » de toute nature, soit l'équivalent de la superficie de la ville de Sherbrooke tous les 17 ans, une ressource qui n'est pas renouvelable.
- **La spéculation** : certaines terres agricoles sont surévaluées puisque le marché tient compte de sa valeur future (donc virtuelle) plutôt que sa valeur actuelle (et réelle).
- **La financiarisation** : certains fonds, comme par exemple la Corporation Fiera Capital (une société internationale de placements dont l'actif sous gestion est évalué à 164,7 milliards de dollars canadiens au 30 septembre 2019), utilisent les terres agricoles comme source de rendement auprès de leurs clients³.

Toutes ces réalités mettent en péril l'établissement de jeunes entrepreneures et entrepreneurs agricoles sur le territoire et, à terme, nuisent à la prospérité de nos régions rurales.

Selon la FRAQ, le *Programme de crédit de taxes foncières agricoles* (PCTFA) mis en place en 2007 doit atteindre un seul objectif : **éviter que les entreprises agricoles paient des taxes foncières disproportionnées par rapport aux revenus qu'elles peuvent tirer de leurs terres et de leurs bâtiments**. Force est de constater que le programme ne répond plus à cet objectif sous sa forme actuelle



LES SOLUTIONS DU PROJET DE LOI N° 48

Afin de bien cerner les améliorations qu'apportera le Projet de loi n°48, *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles*, pour la relève agricole, nous présenterons dans les prochaines lignes l'avis de la FRAQ sur chacune des propositions gouvernementales présentées dans la pièce législative.



Instauration d'un plafond de la valeur imposable à l'hectare

La proposition : Le projet de loi instaure l'application d'un plafond de taxation, applicable à chaque nouveau rôle d'évaluation et permettra au ministre, par règlement, de le définir à une valeur correspondant au 90^e percentile des valeurs à l'hectare des unités d'évaluation.

Positionnement : La FRAQ voit d'un bon œil l'application d'un tel plafond.

² Commission de la protection du territoire agricole, *Rapports annuels*, 2009-2019

³ Fiera Capital, *L'Art et la science du placement agricole*, 22 avril 2018, <https://www.fieracomox.com/wp-content/uploads/2018/02/fiera-comox-investissement-terres-agricoles.pdf>

Explications : Des régions comme la Montérégie, Laval, les Laurentides et Lanaudière où les terres en culture sont de très bonnes qualités et où la zone agricole subit de fortes pressions de l'étalement urbain ont des valeurs à l'hectare qui peuvent dépasser les 50 000 \$. Un plafond permettra de limiter l'impact de ces fortes valeurs sur le compte de taxes des entreprises agricoles et donc de faciliter leur transfert à la prochaine génération.

Cependant, nous croyons que le plafond proposé n'aura que peu d'effet pour limiter la croissance du montant de taxe foncière assumée par les productrices et les producteurs agricoles. Notamment dans les régions où il ne s'appliquera pas. Par exemple, des terres qui se transigent 15 000 \$ l'hectare au Saguenay—Lac-Saint-Jean alors que la moyenne régionale se situe à 7 500 \$ l'hectare sont le résultat de situations extrêmes et nuisent autant à l'établissement de la relève agricole que ce qui est vécu dans les régions qui forment les couronnes de Montréal. Dans ces situations, nous sommes convaincus que l'application prévue par la loi d'un taux distinct pour les immeubles agricoles, selon des paramètres à établir avec le milieu municipal, est essentiel pour assurer la pérennité des entreprises agricoles, particulièrement celles de la relève, qui doivent composer avec ces réalités.

Afin de s'assurer de la pérennité du programme à la suite de l'adoption du projet de loi n° 48, nous souhaitons que le ministre s'assure de fixer le plafond à la valeur moyenne des terres en culture du Québec et d'indexer cette valeur selon l'IPC pour les années subséquentes. Cela permettrait à la fois de soustraire chaque année davantage d'entreprises de la relève à une taxation extrême et éviterait une perte de contrôle des coûts du PCTFA.

Également, pour limiter les augmentations trop importantes des taxes foncières payées par les entreprises agricoles, notamment dans les régions où le plafond ne s'applique pas, nous souhaitons que le ministre mette en place des critères menant automatiquement à l'application d'un taux distinct lorsqu'il y a un transfert de fardeau fiscal vers le secteur agricole.



Abolition du plafond de croissance des dépenses du programme

La proposition : Le projet de loi n°48 lève le plafond de dépense du PCTFA en ne limitant plus son augmentation à 5% par année.

Positionnement : La FRAQ est en faveur de cette mesure puisqu'elle permettra aux entreprises de la relève une plus grande prévisibilité. Avec la croissance du prix des terres, le pourcentage de remboursement avait diminué avant la mise en place du programme compensatoire en 2017. Cette solution permet de régler de manière durable cette problématique.

Explications : Notre organisation est cependant inquiète que les coûts du programme puissent exploser dans les prochaines années alors que le prix des terres continuera d'augmenter et que le PCTFA devra décaisser de plus en plus d'argent à même les fonds dédiés au MAPAQ par le Conseil du Trésor. Une telle situation se ferait forcément au détriment des autres programmes dédiés à l'agriculture et à la relève.



Abolition du critère basé sur les revenus

La proposition : Le projet de loi n°48 élimine le critère d'admissibilité au programme qui demandait de générer 5 \$ de revenus pour chaque 100 \$ d'évaluation foncière.

Positionnement : La FRAQ se montre très favorable à cet élargissement de l'admissibilité et croit que cela se fera au profit de plusieurs jeunes agriculteurs et agricultrices.

Explications : Les terres d'une région comme la Mauricie ont vu, par exemple, leur valeur à l'hectare augmenter de 32% en 2017 et de 15% en 2018⁴. Il est évident que le revenu que les entreprises tirent de ces terres n'a pas suivi la même courbe. Cette proposition vient permettre à environ 1000 d'entre elles d'être éligibles au programme à travers le Québec. Ces entreprises sont souvent des fermes en démarrage et la propriété de relèves agricoles et elles génèrent, généralement, moins de revenus.



Élargissement du bassin des comparables

La proposition : Le projet de loi n°48 permet aux évaluateurs fonciers d'aller comparer des transactions de leur organismes municipaux responsables de l'évaluation (OMRE) avec d'autres.

Positionnement : La FRAQ croit que cette mesure est plus que bienvenue et permettra d'éviter des évaluations extrêmes à la suite de transactions rares et importantes.

Cas de figure – Ferme 9049-5912 QUÉBEC INC

Un nouveau rôle d'évaluation est entré en vigueur en 2019 à la ville de Laval.

La ferme laitière de Louis et Christian Forget, deux jeunes agriculteurs de la relève, a vu son évaluation foncière passer de 421 000 \$ en 2018 à 1 160 000 \$ avec le nouveau rôle⁵.

La raison? La seule autre transaction ayant eu lieu durant le dernier rôle d'évaluation fût l'achat par la Ville de Laval, au prix d'un marché déjà fortement teinté par la spéculation, d'une terre agricole pour la protéger. Un élargissement du bassin des comparables aurait permis à l'évaluateur de regarder des transactions au sein d'autres OMRE et ainsi émettre une évaluation nettement inférieure.



⁴ Financière agricole du Québec, *Bulletin Transac-TERRES Édition 2019*, 26 juin 2019, <https://www.fadq.qc.ca/fileadmin/fr/bulletins/transac-terres-2019.pdf>

⁵ Le Journal de Montréal, Les agriculteurs sonnent l'alarme, 15 décembre 2018, <https://www.journaldemontreal.com/2018/12/15/les-agriculteurs-sonnent-lalarme>

CONCLUSION

Alors qu'il nécessite beaucoup de temps et d'innovation pour faire croître la marge bénéficiaire des agriculteurs, l'augmentation de la valeur de leurs terres crée une pression à la hausse de leurs dépenses en taxes foncières et cela peut représenter plusieurs milliers de dollars selon la région et la superficie. Pour soutenir une agriculture durable et locale, il est d'autant plus important de réduire la croissance rapide des taxes foncières, afin qu'elle soit plus prévisible et stable, comme dans la majorité des autres industries.

À cet effet, la réforme proposée permet de simplifier le programme et de freiner la croissance du fardeau fiscal des entreprises agricoles tout en ralentissant la croissance du coût du programme pour le gouvernement. Des plafonds régionaux et une indexation à l'IPC de ces plafonds permettraient d'offrir une solution temporaire adaptée aux régions. La FRAQ voit d'un œil positif les efforts qui sont mis en place pour alléger ce fardeau, mais nous croyons que la véritable source du problème n'est pas réglée.

La valeur foncière correspond à la valeur marchande d'un bien sur un marché libre et en concurrence. Cependant, dans le cas de l'agriculture, un marché ouvert à tous est également ouvert aux intérêts qui souhaitent changer la vocation agricole de la terre. La valeur de la terre est alors augmentée sans tenir compte du revenu agricole qui peut en être tiré. Lorsque ce seuil est dépassé, il devient difficile pour la relève d'avoir accès à la terre pour des projets de démarrage et de transfert puisque le revenu dégagé ne couvre pas les frais d'achat.

La réforme du programme de crédit de taxes foncières protégera les producteurs actuels d'une hausse trop rapide, mais il n'en demeure pas moins que les terres agricoles sont de plus en plus rares et que la pression sur leur valeur continuera d'augmenter, comme elle le fait partout sur la planète.

En conclusion, bien que la FRAQ supporte une adoption rapide du projet de loi n°48 par le gouvernement, nous croyons fermement qu'il est nécessaire de se pencher sur le calcul de la valeur des terres agricoles pour pallier ce problème et de travailler conjointement avec tous les partenaires sur une réelle réforme de la fiscalité foncière municipale.