

Trois-Rivières, 10 mars 2015

Transmit par courriel au : commissions@assnat.qc.ca

Attention : Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles
Sujet : Commentaires sur l'analyse du phénomène d'accaparement des terres agricoles au Québec

Mesdames et messieurs,

Roger Gauthier et moi-même, Guillaume Poulin, sommes les fondateurs de la société Gestion AgriTerra Inc., le gestionnaire du fonds d'investissement en terres agricoles Société en Commandite AgriTerra I (« SEC AGT I »). Le but principal de SEC AGT I est d'acheter des terres agricoles situées au Canada dans le but de les louer à des agriculteurs. SEC AGT I possède présentement des terres en Saskatchewan, au Nouveau-Brunswick et au Québec. Considérant notre implication au niveau de l'investissement en terres agricoles, nous aimerions avoir l'opportunité de partager avec vous quelques-unes de nos réflexions au sujet de l'investissement en terres agricoles par des fonds d'investissement.

Les sujets que nous aborderons dans le présent document sont les suivants :

- 1. Peut-on vraiment prétendre qu'il y a présentement un phénomène d'accaparement des terres agricoles par des fonds agricoles au Québec?*
- 2. Est-il vrai que les fonds d'investissements causent une augmentation des prix des terres agricoles, ce qui rend difficile l'achat de terres par les agriculteurs?*
- 3. Serait-ce si néfaste si un jour des fonds d'investissement en terres agricoles possédaient une grande partie des terres agricoles et de terres en culture au Québec?*

- 1. Peut-on vraiment prétendre qu'il y a présentement un phénomène d'accaparement des terres agricoles par des fonds agricoles au Québec?*

En commençant, nous devons faire une confession. Le nom donné au mandat de la Commission, soit l'étude de l'« Accaparement des terres agricoles » nous a surpris. Comme vous le savez, « accaparement » veut dire accumuler des denrées, des marchandises ou des valeurs de la même espèce en quantités importantes, en vue d'opérer une pression en hausse ou en baisse sur les cours, ou encore, l'action d'accaparer quelque chose ou quelqu'un, de le prendre, de l'occuper entièrement. Donc, pour qu'il y ait accaparement, il doit y avoir une concentration de la propriété des terres agricoles entre les mains d'un petit nombre de joueurs. Est-ce vraiment le cas au Québec?

Présumant qu'il y a 3,5 millions d'hectares de terres agricoles et de terres en culture au Québec, et que la valeur moyenne de ces terres est de 10 000 \$ l'hectare, la valeur totale des terres agricoles et des terres en culture au Québec serait d'environ 35 G\$. Selon nos connaissances du marché québécois, nous estimons que les fonds d'investissement en terres agricoles investissant au Québec ont des actifs totaux pouvant se situer entre 50 M\$ et 100 M\$. Nous notons que le montant de 100 M\$ est fort probablement trop élevé, mais nous l'utiliserons tout de même pour les fins d'analyse. Même en présumant que les actifs totaux détenus par des fonds d'investissement investissant au Québec est de 100 M\$, cela ne représenterait que 0.3% de la valeur totale des terres agricoles et de terres en culture au Québec. Si ce montant était multiplié par 10x dans les prochaines années (et donc que les

fonds d'investissement contrôlèrent des actifs d'une valeur de 1 G\$), cela ne représenterait que 3% de la valeur totale des terres agricoles.

Considérant ces chiffres, nous croyons qu'il est pratiquement impossible de conclure qu'il y a présentement un phénomène d'« accaparement » des terres agricoles par des fonds d'investissement en terres agricoles.

2. *Est-il vrai que les fonds d'investissements causent une augmentation des prix des terres agricoles, ce qui rend difficile l'achat de terres par les agriculteurs?*

C'est un commentaire que nous entendons souvent. Les fonds d'investissement en terres agricoles seraient supposément disposés à payer des prix très élevés pour acquérir des terres, ce qui ferait monter le prix des terres agricoles et rendrait difficile l'achat de terres par les agriculteurs.

Selon notre expérience, cette croyance est tout à fait contraire à la réalité. Ce ne sont pas les fonds d'investissement qui sont prêts à payer les prix les plus élevés pour des terres agricoles, ce sont les agriculteurs eux-mêmes. Souvent l'achat d'une terre par un agriculteur sera une décision plus émotionnelle que financière, par ce que, par exemple, la terre en question est adjacente à une de leurs terres. Pour les fonds d'investissement, la décision d'achat en est une qui est financière. Les fonds doivent rapporter des rendements minimum pour satisfaire leurs investisseurs, et ce faisant ils sont limités dans le prix qu'ils peuvent payer comparativement au revenu produit par une terre, ce qui n'est pas toujours le cas pour l'agriculteur.

3. *Serait-ce si néfaste si un jour des fonds d'investissement en terres agricoles possédaient une grande partie des terres agricoles et de terres en culture au Québec?*

Il y a dans la question posée une présomption que la détention de terres agricoles par des fonds d'investissement est quelque chose de négatif, qui devrait à tout prix être évité. Nous croyons que cette vision est erronée. Cela revient à dire que parce que les agriculteurs du Québec ont historiquement possédés leurs propres terres agricoles, que cette façon de faire est le meilleur modèle pour tous et ne devrait pas changer. Si ce modèle est si bon, pourquoi y a-t-il présentement autant de problème entourant la relève agricole? Pourquoi ne pas explorer une autre façon de faire pour donner d'autres options aux agriculteurs?

Le modèle de location de terres (à l'opposé du modèle d'achat de terres) par le producteur agricole facilite grandement le développement de la relève agricole. Un jeune agriculteur pourra débiter son entreprise plus tôt et la grossir plus rapidement en louant des terres qu'en les achetant. Cet agriculteur pourra ainsi se bâtir un capital qu'il pourra ensuite utiliser soit pour acheter ses propres terres agricoles, s'il le désire, soit pour faire croître d'avantage son entreprise en investissant dans d'autres éléments d'actifs nécessaires à celle-ci.

Le modèle des fonds d'investissement apporte des capitaux privés dans un secteur économique extrêmement important et en manque de capitaux, ce qui, à nos yeux, est une bien meilleure solution que l'intervention financière de l'état.

Nous comprenons que le phénomène des fonds d'investissement en terres agricoles est nouveau, et que comme bien des nouveautés, il soulève certaines questions de la part des parties qui font face à ce changement. La peur

du changement est une réaction très humaine, mais nous croyons que cela n'est pas une raison de ne pas explorer d'avantage un modèle de détention des terres agricoles qui apporte des capitaux neufs à une industrie qui en a de besoin, et qui crée une nouvelle alternative pour les agriculteurs et la relève agricole.

Nous aurions aimé être des vôtres lors des auditions publiques du 17 mars prochain, mais malheureusement, nous ne sommes pas disponibles à cette date. Si vous avez quelques questions que ce soit sur le présent document, n'hésitez pas à communiquer avec nous, il nous fera plaisir de vous répondre.

Sincèrement,



Guillaume Poulin,
Président, Gestion AgriTerra Inc.



Roger Gauthier
Vice-président, Gestion AgriTerra Inc.