

MÉMOIRE

L'ACCAPAREMENT DES TERRES AGRICOLES : QUATRE RAISONS D'AGIR!

présenté par

L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES

à la

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

Québec, le 16 mars 2015



POUVOIR NOURRIR
POUVOIR GRANDIR

L'Union des producteurs agricoles

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES	3
1 - INTRODUCTION	4
2 - L'ACCAPAREMENT DES TERRES AGRICOLES	5
3 - LA ZONE AGRICOLE.....	6
4 - LES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES	7
5 - QUATRE BONNES RAISONS D'AGIR.....	9
Une hausse appréciable du prix des terres	9
Une augmentation des transactions.....	10
De nouveaux acteurs qui accaparent les terres	11
Une concentration des transactions.....	11
6 - POURQUOI AGIR MAINTENANT.....	14
7 - NOS ATTENTES	16
8 - CONCLUSION.....	17
 ANNEXE 1 – RÉPONSES DE L'UNION AUX QUESTIONS DE LA CAPERN	19
ANNEXE 2 – DES SECTEURS CLÉS DE L'ÉCONOMIE	21

L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES

Au fil de son histoire, l'Union des producteurs agricoles (UPA) a travaillé avec conviction à de nombreuses réalisations : le crédit agricole, le coopératisme agricole et forestier, l'électrification rurale, le développement éducatif des campagnes, la mise en marché collective, la reconnaissance de la profession agricole, la protection du territoire agricole, l'implantation de l'agriculture durable et même le développement de la presse québécoise avec son journal *La Terre de chez nous*, etc. Depuis sa fondation, l'Union contribue donc au développement et à l'avancement du Québec.

3

L'action de l'UPA et de ses membres s'inscrit au cœur du tissu rural québécois; elle façonne le visage des régions à la fois sur les plans géographique, communautaire et économique. Maximisant toutes les forces vives du terroir québécois, l'ensemble des producteurs, productrices agricoles et forestiers a mis l'agriculture et la forêt privée du Québec sur la carte du Canada et sur celle du monde entier.

Aujourd'hui, l'Union regroupe 12 fédérations régionales et 27 groupes spécialisés. Elle compte sur l'engagement direct de plus de 2 000 producteurs et productrices à titre d'administrateurs. Son action trouve des prolongements sur d'autres continents par ses interventions dans des pays de l'OCDE pour défendre le principe de l'exception agricole dans les accords de commerce, ou en Afrique, en Amérique centrale et à Haïti pour le développement de la mise en marché collective par l'entremise d'UPA Développement international.

Bien ancrés sur leur territoire, environ 42 000 agriculteurs et agricultrices québécois ont investi 717 M\$ dans l'économie régionale du Québec en 2013. Les 35 000 producteurs forestiers, quant à eux, récoltent de la matière ligneuse pour une valeur annuelle de plus de 250 M\$ générant un revenu de 2,5 G\$.

Dans la même veine, 28 880 exploitations agricoles, majoritairement familiales, procurent de l'emploi à 54 500 personnes. En 2013, le secteur agricole québécois a généré 7,8 G\$ de recettes, ce qui en fait la plus importante activité du secteur primaire au Québec et un acteur économique de premier plan, particulièrement dans nos communautés rurales.

Avec l'Union, les agriculteurs et agricultrices du Québec, de même que les producteurs forestiers, se sont donné des moyens pour se développer. Ils sont fiers de travailler collectivement à la noble tâche de cultiver et de nourrir le Québec, tout en contribuant significativement à son développement durable.

1 - INTRODUCTION

Nous sommes heureux de participer aux auditions de la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles (CAPERN) sur le phénomène d'accaparement des terres agricoles. Nous remercions les membres de la Commission pour leur invitation. Ce mandat d'initiative, dont s'est saisie la Commission, a été bien accueilli par les productrices et producteurs agricoles. Il traite d'un sujet qui touche directement leur entreprise et, plus largement, l'avenir de l'agriculture au Québec.

4

L'accaparement des terres agricoles au Québec n'est pas un phénomène marginal. Il prend différentes formes. Il nuit à la compétitivité des fermes existantes, compromet leur consolidation et leur transfert à la génération suivante. Certaines régions sont plus touchées que d'autres.

Le mémoire de l'Union identifie quatre bonnes raisons qui justifient une intervention gouvernementale pour surveiller, encadrer et limiter l'accaparement des terres agricoles. Les conclusions de l'UPA s'appuient sur une analyse des transactions foncières agricoles réalisées au cours des cinq dernières années.

Le dossier de l'accaparement des terres soulève des passions. N'allez pas croire qu'il est facile pour une organisation comme la nôtre de prendre position dans un tel débat. Pour certains, la présence d'investisseurs dans les transactions foncières constitue une occasion de profiter d'une valeur accrue pour la vente de leur terre. Toutefois, pour la plupart, elle présente un obstacle au développement de leur entreprise ou à leur propre établissement en agriculture.

Mais au-delà des intérêts privés des uns ou des autres, il en va de l'intérêt général de l'agriculture, des agriculteurs et forestiers, d'aujourd'hui et de demain, et de la société québécoise toute entière.

Les terres agricoles sont limitées et constituent un bien rare qui sert à la production d'un bien essentiel, la nourriture. Le phénomène d'accaparement des terres ne peut être pris à la légère. C'est d'ailleurs avec cette vision, celle du long terme et de l'intérêt général, ainsi qu'après plusieurs consultations auprès des producteurs que notre Congrès général adoptait de façon consensuelle les recommandations présentées dans ce document. C'est avec fierté et conviction que nous vous livrons le fruit des réflexions et des analyses de l'Union.

2 - L'ACCAPAREMENT DES TERRES AGRICOLES

Dans le jargon des économistes et au sein des institutions de développement international, l'accaparement des terres agricoles, qui vient de l'expression anglaise « *land grabbing* », se définit comme l'acquisition controversée de grandes étendues de terres agricoles auprès des pays en développement par des sociétés privées, gouvernementales ou des fonds d'investissement.

Si cette définition, comme en fait état le document de consultation, ne s'applique pas exactement à la situation du Québec, le phénomène d'accaparement des terres agricoles y est bel et bien présent, comme vous pourrez le constater à la lecture de ce mémoire.

Dire et penser le contraire équivaut à nier la réalité. La définition dans le Larousse du mot accaparement est « l'action d'accaparer quelque chose ou quelqu'un, de le prendre, de l'occuper entièrement ».

Lorsque **Cominar**, l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada, et le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec, achète les terres agricoles des Sœurs de la Charité à un coût d'environ 195 000 \$ par hectare, c'est pour les accaparer, c'est pour les occuper entièrement en y lotissant plus de 6 500 logements.

À ce prix, il n'y a pas de compétition possible de la part des entreprises agricoles.

Or, **Cominar** n'est qu'un intervenant parmi des centaines, voire des milliers d'autres, qui compétitionnent les agriculteurs pour l'accès aux terres agricoles. À titre d'exemple, la CPTAQ autorise annuellement, à la demande d'intervenants de toutes sortes, que près de 4000 hectares de terre, appartenant à la zone verte, soient utilisés à d'autres fins que l'agriculture et que de ce nombre, 1000 en soient exclus.

C'est une réalité. Les agriculteurs doivent de plus en plus compétitionner pour l'achat des terres agricoles avec de nouveaux types d'acquéreurs qui ne proviennent pas du milieu agricole et qui ont d'autres buts ou d'autres motivations que le développement de l'agriculture au Québec, notamment la spéculation.

Ces nouveaux joueurs, comme nous le verrons, sont actifs sur le marché des terres agricoles et pratiquent une ou des formes d'accaparement qui nuisent aux entreprises agricoles existantes et à leur relève.

3 - LA ZONE AGRICOLE

Au cours des dernières années, plusieurs intervenants ont tenté de marginaliser le phénomène d'accaparement des terres agricoles au Québec en martelant que les producteurs détenaient près de 85 % des terres agricoles.

Or, l'examen détaillé des statistiques révèle une réalité différente, à savoir que :

- Les terres en culture occupent à peine 30 % de la zone agricole;
- le taux de propriété des producteurs est beaucoup moins élevé;
- les entreprises agricoles ont de plus en plus recours à la location.

Ainsi, avec plus de 600 000 hectares de terres en location, le taux de propriété des fermes québécoises se situerait plutôt entre 65 et 70 %. Dans le territoire de la CMM, ce taux est réduit à 50 %. Le recours à la location est important aussi pour les fermes spécialisées qui atteignent une certaine taille, notamment dans la production d'agneau et de bœuf. La capacité de production de ces fermes dépend de leur accès à ces terres en location, lesquelles appartiennent à des propriétaires qui sont de moins en moins issus du milieu agricole.

À l'heure actuelle, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) et la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) détiennent peu d'informations sur un nombre important de propriétaires de la zone agricole.

Dans les faits, il existe beaucoup de données sur les 28 000 entreprises agricoles et sur le territoire qu'elles occupent, mais très peu sur les propriétaires des superficies non occupées par les producteurs, et sur les propriétaires des superficies qui sont louées aux agriculteurs. Le document de consultation en fait d'ailleurs mention.

Cette situation n'est-elle pas pour le moins incongrue? D'un côté, une loi qui protège le territoire agricole et, de l'autre, pour une bonne partie de ce dernier, l'ignorance de qui en sont les propriétaires.

La zone agricole (en millions d'hectares)

Zone protégée par la LPTAA*	6,3
Zone occupée par les producteurs	3,4
Zone cultivée	1,9
Zone en location	0,6

* Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Sources : Statistique Canada, Recensement de l'agriculture 2001

CPTAQ, Rapport annuel de gestion 2013-2014

Taux de location observés dans les enquêtes de coûts de production			
Productions	Superficies cultivées	Superficies louées	Taux de location
Veaux d'embouche	215,6	105,8	49,1 %
Agneaux	112,8	53,1	47,1 %
Bouvillons	308,4	96,4	31,3 %
Grandes cultures	350,4	102,9	29,4 %
Lait	108,1	22,8	21,1 %

Sources

Statistique Canada, Recensement
de l'agriculture de 2011

CECPA, Étude sur le coût de
production (veaux d'embouche -
2010, agneaux - 2011, bouvillons
d'abattage - 2010, céréales, maïs-
grain et oléagineux - 2009)

Groupe AGÉCO, Enquête sur les
coûts de production des
entreprises laitières du Québec,
juin 2012

7

4 - LES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES

L'information relative aux transactions foncières agricoles est disponible et publique. L'État consigne toutes les transactions immobilières réalisées sur le territoire au registre foncier du Québec.

Les données du registre foncier comprennent, notamment, les noms des acquéreurs et des vendeurs, le montant des transactions, l'emplacement, les numéros de lots et de cadastres, etc. Le registre contient également les actes relatifs aux transactions comme les actes de vente.

Des firmes de consultants spécialisés publient également sur une base quotidienne toutes les transactions relatives au monde agricole, forestier et des pêcheries publiées sur tout le territoire québécois. L'abonnement annuel à ces publications est peu coûteux.

Dans ce contexte, il serait facile pour le MAPAQ ou la CPTAQ de suivre et de surveiller l'évolution des transactions foncières en zone agricole. L'information nécessaire pour assurer un bon suivi des transactions existe. Il ne suffit que de la colliger, de la traiter et de procéder aux analyses pertinentes.

Les données issues de la réforme cadastrale initiée depuis quelques années au Québec pourraient aussi aider le MAPAQ ou la CPTAQ à dresser un portrait plus complet des propriétaires de la zone agricole.



L'Agricole

2014-12-17

Le droit immobilier au quotidien

			Nombre d'enr.:	68
VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES			VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES	
Adresse	188 St-Louis, Salaberry-de-Valleyfield J6T 1N7		Adresse	588 Rang St-Ovide & autres, Ste-Sophie-de-Lévrard G0X 3C0
Acquéreur	2942437 Canada inc. (producteur forestier), 173-C Meloche, Vaudreuil-Dorion, J7V 0H5; Bernard Fiset, prés.		Acquéreur	9301-3829 Québec inc. (ferme porcine), 588 Rang St-Ovide, Ste-Sophie-de-Lévrard, G0X 3C0; Martin Langlois, prés.
Vendeur	Les Habitations Gaétan Poirier inc., 800 St-Jean-Baptiste, Salaberry-de-Valleyfield, J6T 2C1, (450) 371-5565; Gaétan Poirier		Vendeur	Ferme A-Porc-Ça s.e.n.c., 588 Rang St-Ovide, Ste-Sophie-de-Lévrard, G0X 3C0; Martin Langlois
Notaire	Jean-Michel Philie, Salaberry-de-Valleyfield		Notaire	Sonia Sarasin, St-Pierre-les-Beccquets
2014-12-17	No d'enr. 21260014 Échéance		2014-12-17	No d'enr. 21260292 Échéance
Beauharnois	Montant enr. 363 300 \$		Nicolet	Montant enr. 1 059 060 \$
VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES			VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES	
Adresse	6 Bonin, Salaberry-de-Valleyfield J6T 6E3		Adresse	Lots 5458850, 4788560, 4789668, St-André G0L 2H0
Acquéreur	2942437 Canada inc. (producteur forestier), 173-C Meloche, Vaudreuil-Dorion, J7V 0H5; Bernard Fiset, prés.		Acquéreur	Pangea Terres Agricoles s.e.c. & Groupe Pangea Agriculture inc. (culture du maïs), 1250 René-Lévesque ouest # 3800, Montréal, H3B 4W8; Serge Fortin, d
Vendeur	Les Habitations Gaétan Poirier inc., 800 St-Jean-Baptiste, Salaberry-de-Valleyfield, J6T 2C1, (450) 371-5565; Gaétan Poirier		Vendeur	Alain Ouellet, agriculteur, Route 230, St-Alexandre, G0L 2G0
Notaire	Jean-Michel Philie, Salaberry-de-Valleyfield		Notaire	Sandra Thériault, Rivière-du-Loup
2014-12-17	No d'enr. 21260015 Échéance		2014-12-17	No d'enr. 21260308 Échéance
Beauharnois	Montant enr. 486 975 \$		Kamouraska	Montant enr. 282 448 \$
VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES			VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES	
Adresse	495 Jacques-Cartier, Salaberry-de-Valleyfield J6T 5H0		Adresse	Lots 4949080, 4948718, 4948729, 4949053 & autres, sis au 704 Route 230, St-Alexandre G0L 2G0
Acquéreur	2942437 Canada inc. (producteur forestier), 173-C Meloche, Vaudreuil-Dorion, J7V 0H5; Bernard Fiset, prés.		Acquéreur	Pangea Terres Agricoles s.e.c. & Groupe Pangea Agriculture inc. (culture du maïs), 1250 René-Lévesque ouest # 3800, Montréal, H3B 4W8; Serge Fortin, d
Vendeur	Gaétan Poirier, 800 St-Jean-Baptiste, Salaberry-de-Valleyfield, J6T 2C1		Vendeur	Alain Ouellet, agriculteur, Route 230, St-Alexandre, G0L 2G0
Notaire	Jean-Michel Philie, Salaberry-de-Valleyfield		Notaire	Sandra Thériault, Rivière-du-Loup
2014-12-17	No d'enr. 21260016 Échéance		2014-12-17	No d'enr. 21260308 Échéance
Beauharnois	Montant enr. 606 169 \$		Kamouraska	Montant enr. 412 552 \$
VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES			VENTES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES AGRICOLES	
Adresse	2834 Route Marie-Victorin, St-Antoine-de-Tilly G0S 3C0		Adresse	Lot 4788560, St-André G0L 2H0
Acquéreur	Gestion Nathalie Moreau inc. (immobilier non résidentiel), 615-A Rang Marigot, St-Apollinaire, G0S 2E0; Nathalie Moreau, prés.		Acquéreur	Pangea Terres Agricoles s.e.c. & Groupe Pangea Agriculture inc. (culture du maïs), 1250 René-Lévesque ouest # 3800, Montréal, H3B 4W8; Serge Fortin, d
Vendeur	Laboratoires St-Antoine inc., 2834 Route Marie-Victorin, St-Antoine-de-Tilly, G0S 2C0; Nathalie Moreau		Vendeur	Machineries Alain Ouellet inc., 266 2ième Rang est St-André, G0L 2H0; Alain Ouellet
Notaire	Martin Mercier, Lyster		Notaire	Sandra Thériault, Rivière-du-Loup
2014-12-17	No d'enr. 21260212 Échéance		2014-12-17	No d'enr. 21260371 Échéance
Lotbinière	Montant enr. 228 900 \$		Kamouraska	Montant enr. 25 000 \$

Coût de l'abonnement annuel : 2 388 \$

5 - QUATRE BONNES RAISONS D'AGIR

L'équipe de la Direction recherches et politiques agricoles de l'UPA a passé en revue les transactions foncières agricoles des cinq dernières années recensées par la firme de consultants GDL Crédit Ressource Québec inc. et diffusées quotidiennement dans sa publication *L'Agricole*.

L'analyse des transactions fait ressortir quatre bonnes raisons d'agir. Quatre raisons qui justifient une intervention gouvernementale pour surveiller, encadrer et limiter l'accaparement des terres agricoles, à savoir :

- une hausse appréciable du prix des terres;
- une augmentation des transactions;
- de nouveaux acteurs qui accaparent les terres;
- une concentration des transactions.

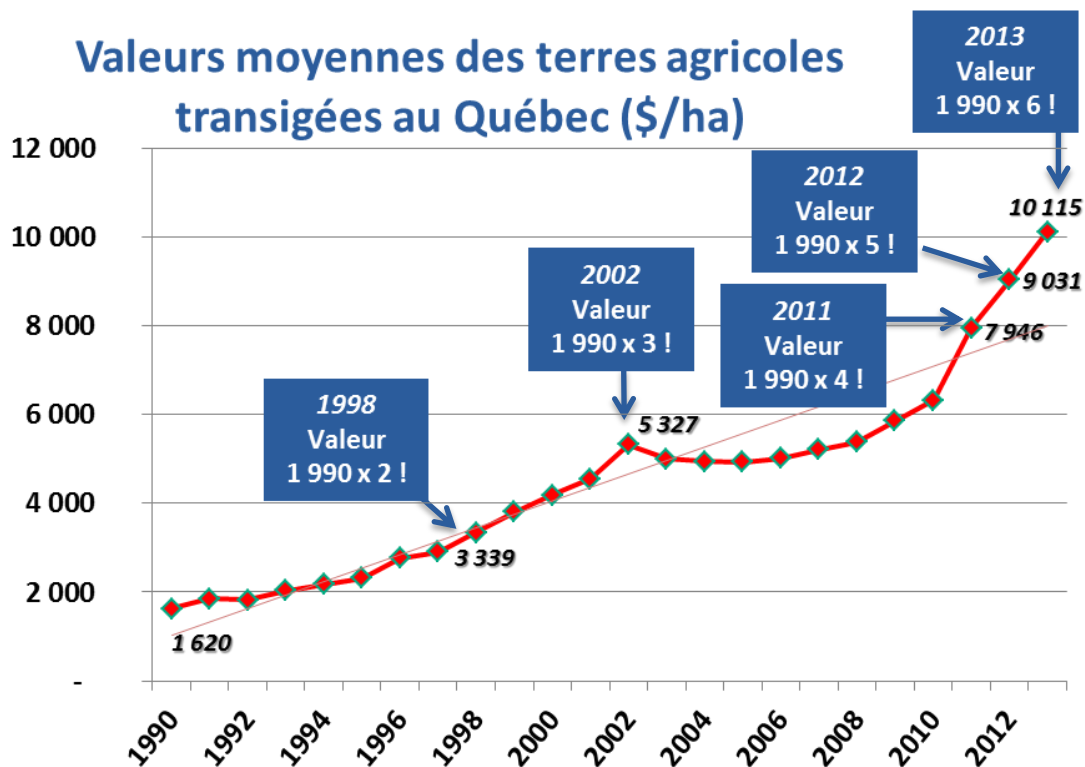
9

Une hausse appréciable du prix des terres

Le prix des terres agricoles s'est apprécié significativement au cours des 23 dernières années. Un gain de 600 %. Un hectare de terre agricole au Québec qui valait en moyenne 1 620 \$ en 1990, en vaut aujourd'hui 10 115 \$. Cette hausse considérable du prix des terres agricoles est problématique pour les entreprises agricoles parce qu'elle dépasse le taux de croissance de leur productivité économique. Autrement dit, la valeur marchande des terres agricoles s'est accrue plus rapidement que leur valeur économique.

Une étude réalisée par Jean-Philippe Perrier, professeur à l'Université Laval pour le groupe de recherche Trajet Laval, conclut que 45 % de la croissance des actifs agricoles des fermes laitières au Québec des deux dernières décennies est de l'inflation. Or, l'augmentation du prix des terres agricoles, particulièrement au cours des dernières années, explique en partie cette inflation observée de la valeur des actifs agricoles. Depuis 2010, le prix des terres agricoles s'éloigne également de la tendance des prix à long terme.

Cette situation rend difficile l'accès aux actifs agricoles, dont les terres, pour la relève. Un jeune doit déboursier davantage pour leur acquisition sans que l'entreprise acquise n'ait la capacité économique de générer des revenus agricoles suffisants pour les rentabiliser.



Sources : La Financière agricole et Groupe AGECO

Une augmentation des transactions

L'analyse des transactions foncières agricoles recensées par GDL Crédit Ressource Québec inc. révèle que le nombre de transactions réalisées annuellement s'est accru considérablement au cours des cinq dernières années passant de 1 605 à 2 678, une hausse de 67 %. Non seulement le nombre de transactions s'est apprécié, mais aussi, et de façon encore plus importante, leur valeur globale, qui a bondi de 517 à 949 M\$, soit une hausse de 84 %.

Le marché des terres agricoles est beaucoup plus actif aujourd'hui qu'il ne l'était il y a cinq ans. Des changements importants s'y opèrent. Pourquoi le nombre de transactions augmente-t-il? Quel est le profil des vendeurs? Est-ce que les producteurs agricoles sont plus nombreux à prendre leur retraite? Est-ce qu'il y a plus d'acquisitions qu'auparavant qui sont réalisées par des propriétaires qui ne sont pas des exploitants agricoles? Quel est le profil des acheteurs? Ces questions sont pertinentes, mais sans réponse pour l'instant.

Évolution du nombre et de la valeur des transactions		
Période	Nombre	Somme (M\$)
2009-2010	1 605	517
2010-2011	1 755	784
2011-2012	1 933	678
2012-2013	2 196	794
2013-2014	2 678	949
	10 167	3 722

Source : GDL Crédit Ressource Québec inc.

De nouveaux acteurs qui accaparent les terres

L'analyse des transactions foncières agricoles des dernières années révèle aussi l'apparition de nouveaux acteurs sur le marché des terres agricoles. D'abord, des acteurs du monde financier : Banque Nationale, PANGEA, Agriterria, Partenaires agricoles S.E.C., Solifor, Haig, FIRA. Ensuite, des acteurs de différents milieux, à savoir : des promoteurs immobiliers, d'infrastructures et de projets écologiques, des gentlemen « non farmers » et certains producteurs agricoles. À titre d'exemple, au cours des 10 dernières années, près de 4 000 hectares de terres agricoles ont été convertis sur demande des acquéreurs privés en réserve naturelle conformément à la Loi sur la conservation du patrimoine naturel.

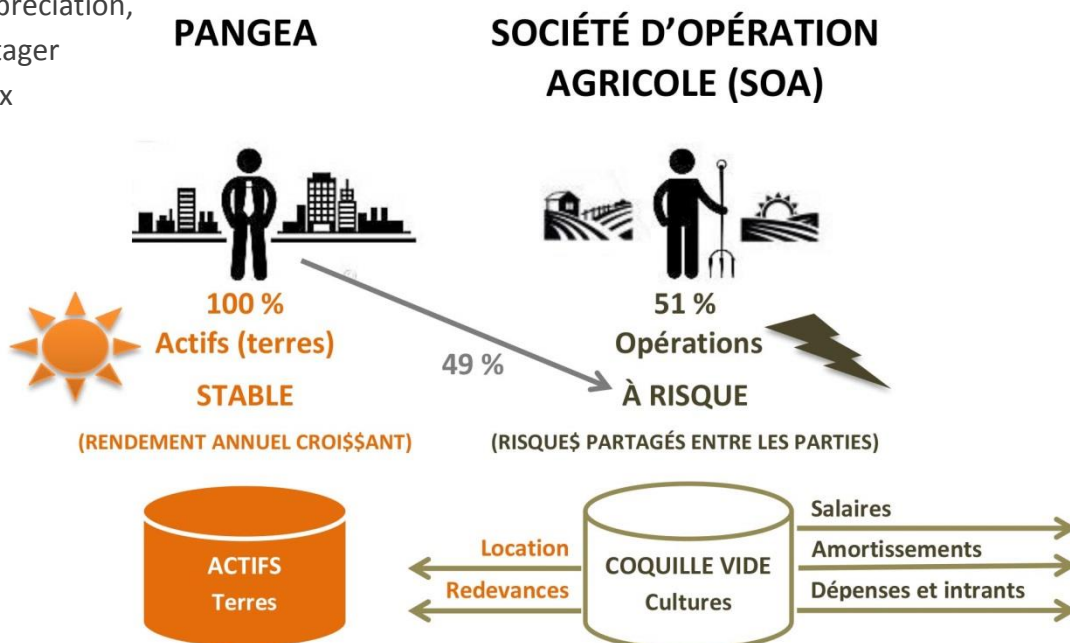
11

Encore là, l'apparition de ces nouveaux acteurs sur le marché des terres agricoles devrait sonner l'alarme.

Une concentration des transactions

Enfin, l'analyse des transactions foncières agricoles des dernières années révèle une forme de concentration des acheteurs qui ont été très actifs sur le marché en acquérant de grandes superficies de terre agricole. En effet, au cours des cinq dernières années, les 15 sociétés les plus actives sur le marché des terres auraient acquis plus de 27 000 hectares.

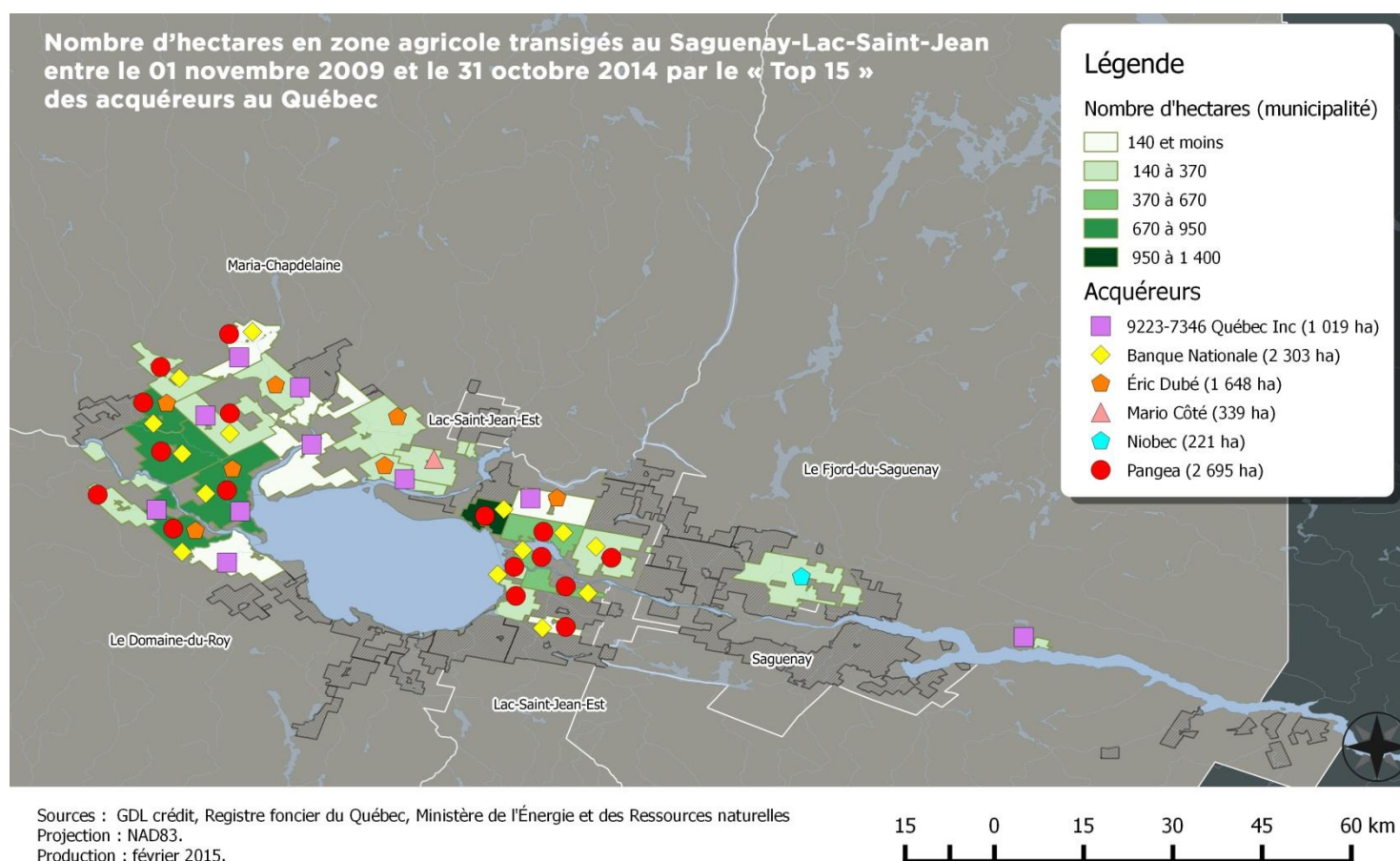
La société PANGEA, à elle seule, a déboursé 26,3 M\$ pour acquérir 4 131 hectares. C'est l'équivalent de 40 familles agricoles. Il ne faudrait que 700 investisseurs possédant chacun 4 000 hectares pour remplacer les 28 000 fermes du Québec. Au surplus, le modèle d'affaires proposé par PANGEA est peu attrayant pour la relève entrepreneuriale qui n'a pas accès aux actifs ni à leur appréciation, mais qui doit partager les risques liés aux opérations.



Ces transactions prennent encore plus d'importance lorsqu'elles sont transposées à l'échelle régionale. Au Lac-Saint-Jean, avec des achats de 2 209 hectares en 2013-2014, PANGEA a occupé plus de 50 % du marché régional des transactions. C'est une position dominante qui donne la possibilité à cette société de dicter les conditions du marché. Dans les mois à venir, elle pourra agir exactement de la même façon dans le Kamouraska où elle a signifié ses intentions d'y acquérir 4 000 acres de terres agricoles.

Entreprises	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14
● Pangea Terres Agricoles s.e.c.	0	0	0	487	2209
◆ Banque Nationale du Canada	0	0	2218	85	0
◆ Entreprises Éric Dubé	633	0	130	674	211
■ 9223-7346 Québec inc.	123	138	392	177	190
▲ Entreprises Mario Côté	0	0	0	339	0
◆ Niobec inc.	0	129	0	0	91
Total	756	267	2740	1761	2701

12



Encore là, l'apparition de joueurs très actifs sur le marché des terres agricoles, dont certains concentrent leurs actions dans des régions ciblées, devrait alerter les autorités du MAPAQ et de la CPTAQ.

DES JOUEURS TRÈS ACTIFS		
Entreprises	Montant des transactions (\$)	Superficie (ha)
Pangea Terres Agricoles SEC	26 274 967	4 131
Entreprises Mario Côté	22 989 432	2 297
Immeubles Maval inc.	21 343 194	1 168
Entreprises Fabien Fontaine	17 870 345	1 804
Banque Nationale du Canada	5 522 399	2 304
Entreprises Éric Dubé	4 466 400	1 648
Ferme 20-100 inc	3 940 600	414
Ferme Gérard Renaud inc.	3 815 000	2 448
Entreprises J.F.M. Masse inc.	3 755 020	1 675
Entreprises Agricoles Grant Témiscamingue ltée	3 385 000	860
Agriterra, Partenaires agricoles, Investerre	2 970 029	985
9223-7346 Québec inc.	2 718 000	1 019
9245-4958 Québec inc.	1 717 500	972
Forêt Hereford inc.	918 393	5 420
Niobec inc	---	221
Total (5 ans)	121 686 279 \$	27 366

Source : GDL Crédit Ressource Québec inc.

Par ailleurs, selon les témoignages recueillis, lorsque Banque Nationale du Canada a cessé d'acquérir des terres, elle les a transférées dans un partenariat avec la société PANGAEA. Ceci tend à démontrer que notre crainte à savoir que lorsque des terres ne sont plus entre les mains des producteurs agricoles, il y a peu de chance qu'elles y reviennent un jour, est tout à fait fondée.

6 - POURQUOI AGIR MAINTENANT

On ne peut attendre pour agir, car la ressource terre est limitée. Ce n'est pas une marchandise que l'on peut « produire » toujours en plus grande quantité. C'est un bien rare et essentiel à la vie, à la sécurité alimentaire. Les terres arables doivent être protégées pour les générations actuelles et futures. La gestion de cette ressource dépasse l'horizon de temps d'une seule génération, et on ne peut laisser une telle responsabilité sociale entre les mains des intérêts privés, celles d'une poignée d'individus.

On ne peut attendre pour agir, car la population mondiale va atteindre 9 milliards d'individus en 2050. Chaque gouvernement doit prendre tous les moyens pour garantir à long terme la sécurité alimentaire de sa population. Le gouvernement du Québec n'échappe pas à cette réalité.

On ne peut attendre pour agir, car le phénomène d'accaparement des terres n'est pas marginal au Québec, et les données présentées dans ce mémoire démontrent qu'il s'accroît de façon alarmante. Si la photo instantanée du degré d'accaparement des terres apparaît acceptable aux yeux de certains, l'analyse plus pointue des transactions/acquisitions est éloquent quant à l'amplification du phénomène. La solution n'est certainement pas d'attendre qu'il soit trop tard pour agir. Au moment où la propriété des terres est encore majoritairement entre les mains d'agriculteurs, c'est justement le meilleur temps pour le gouvernement d'agir.

On ne peut attendre pour agir, car l'accaparement des terres agricoles au Québec pourrait avoir des conséquences irréversibles sur le modèle agricole québécois avec des conséquences majeures pour la relève agricole :

- L'abandon de plusieurs projets d'établissement de la relève et de consolidation en raison de l'incapacité des producteurs à concurrencer des sociétés d'investissement;
- Le passage d'une agriculture d'entrepreneurs à une agriculture de salariés;
- La marginalisation des fermes de petite et moyenne taille;
- L'hyperspécialisation des productions;
- La diminution significative du nombre de fermes et la dévitalisation des territoires ruraux.

Or, le modèle agricole québécois, basé sur des entreprises familiales de taille modeste (en moyenne 100 ha par ferme) est efficace et conforme à des pratiques agricoles durables et pérennes. Cela est d'ailleurs confirmé à l'échelle planétaire, car selon la FAO, les exploitations agricoles familiales gèrent 75 % des terres agricoles et produisent 80 % des denrées alimentaires du monde entier. La concentration des surfaces agricoles aurait donc tendance à générer moins d'aliments.

On ne peut attendre pour agir, car les informations recueillies interpellent directement les missions du MAPAQ et de la CPTAQ qui sont respectivement, d'assurer le développement durable de l'agriculture au Québec et de garantir aux générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles.

Pour toutes ces raisons, le gouvernement du Québec doit agir maintenant.

7 - NOS ATTENTES

À court terme, l'Union des producteurs agricoles demande d'obtenir du gouvernement du Québec qu'il :

- dresse un portrait détaillé et instaure un mécanisme de suivi des transactions visant les terres agricoles;
- limite à 100 hectares, pour une période de trois ans, la superficie que toute personne ou entité peut acquérir en une année à des fins autres que le transfert intergénérationnel.

À moyen et long terme, nous souhaitons que le gouvernement mette en place les outils pour limiter l'accaparement des terres agricoles et faciliter l'accès aux terres agricoles à la relève. Des pistes de solutions ont déjà été identifiées à cet effet par les intervenants du milieu, à savoir :

- un portrait et une veille stratégique des transactions des terres agricoles;
- des règles pour encadrer les transactions et la location (obligation des acquéreurs à cultiver ou à faire cultiver leurs terres);
- un fonds de développement agricole (FIRA bonifié);
- des mesures fiscales pour inciter l'utilisation des terres à des fins agricoles;
- l'implantation et la gestion de banques de terres;
- un programme de sensibilisation des cédants à la planification de la retraite et du transfert;
- une bonification des aides au démarrage;
- un programme de promotion de la profession.

La mise en place de tels moyens doterait la politique agricole québécoise d'un puissant instrument permettant à la fois de freiner la spéculation foncière, de rétribuer correctement les agriculteurs qui vendent leur ferme, de favoriser l'installation d'une relève axée sur l'agriculture de métier, et de maintenir la structure d'occupation du territoire.

8 - CONCLUSION

Le mémoire de l'Union fait ressortir plusieurs arguments pour que soit dressé rapidement un portrait détaillé des propriétaires de la zone agricole et que soit instauré un mécanisme de suivi des transactions qui visent les terres agricoles.

L'arrivée de nouveaux acteurs très actifs sur le marché des terres agricoles, et qui concentrent leurs acquisitions dans certaines régions ciblées afin d'occuper une position dominante, milite en faveur d'un mécanisme permettant au gouvernement de freiner le phénomène. À cet égard, nous proposons de limiter à 100 hectares, pour une période de trois ans, la superficie que toute personne ou entité peut acquérir en une année à des fins autres que le transfert intergénérationnel.

Ce ne sera pas la première fois que le gouvernement placera les intérêts généraux des Québécois au-dessus des intérêts privés des acquéreurs de terres agricoles. Il l'a fait au moins à deux reprises par le passé avec l'adoption de la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA) et de la Loi sur l'acquisition des terres par les non-résidents (LATNR), lesquelles ont été ajustées à quelques occasions par la suite. Tout récemment, la LATNR a été modifiée pour tenir compte de l'évolution du contexte mondial.

Aujourd'hui, le gouvernement doit à nouveau poser un geste dans l'intérêt général des Québécois et modifier la LPTAA afin de tenir compte de ce nouveau phénomène d'accaparement des terres.

Ce devoir, le premier ministre du Québec l'a d'ailleurs clairement exprimé, le 23 avril 2014, dans son discours d'assermentation du Conseil des ministres, alors qu'il s'adressait au ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation et ministre responsable de la région de l'Estrie :

« Votre secteur de responsabilité est majeur pour l'économie du Québec. (...) La question de l'utilisation et de la propriété des terres agricoles est prioritaire, de même que le maintien des fermes familiales et leur transfert à la prochaine génération. Vous aurez à proposer des outils pour favoriser ce transfert. »

**S'ACCAPARER LES TERRES,
C'EST S'ACCAPARER LE POUVOIR DE NOURRIR**

ÉPILOGUE

« Il y a une continuité à l'UPA : c'est encore ses racines qui réapparaissent à tout moment et surtout sous la forme de la solidarité, la forme de l'entente, du soutien entre des productions parfois très différentes. (...) ça ne vous a jamais arrêté de progresser, de vous entendre, de vous soutenir. Ça vous confère une force, une capacité d'action que d'autres n'ont pas. (...) »

Aujourd'hui, il y a un pavé dans la marre : toute cette question relative au droit de propriété et à l'invasion des capitaux, dans une période où à peu près tout le monde ou beaucoup de monde semblent occupés ailleurs et que l'agriculture fait face à ce que j'appellerais un vide politique.

J'ai écouté votre déclaration à la télévision. J'étais, je crois, encore à St-Laurent. La question de l'accaparement des terres pour sécuriser des capitaux et les fructifier est certainement une voie néfaste pour l'agriculture. Je me permets d'en parler parce elle n'est pas québécoise cette confrontation-là, elle existe partout à l'échelle mondiale.

Si vous réussissez à créer un précédent, c'est l'humanité entière qui devra vous dire merci. Vous avez les moyens de le faire. »

Extrait du discours de M. Albert Allain prononcé lors de la remise des prix « Laurent-Barré » en marge du Congrès de l'UPA le 4 décembre 2014. Originaire de la Bretagne, Albert Allain a été président de l'UCC/UPA de 1969 à 1973 et vice-président de la Commission de protection du territoire agricole de 1978 à 1982. Il exploite une ferme bovine avec ses fils à Saint-Laurent, au Manitoba.

ANNEXE 1 – RÉPONSES DE L'UNION AUX QUESTIONS DE LA CAPERN

Question 1

Non, le phénomène est connu. On peut le documenter davantage, mais cela n'empêche nullement qu'une action publique et efficace soit mise en œuvre maintenant.

Question 2

Oui, cette tâche pourrait être confiée à la CPTAQ.

Question 3

Oui, mais dans une certaine mesure. L'Union est prête à demeurer vigilante et à surveiller avec ses moyens la zone agricole et à rapporter au ministre les problématiques d'accaparement qu'elle y observe.

Question 4

Ce portrait serait incomplet et statique. Ce que nous demandons, c'est un portrait complet mis à jour régulièrement par un suivi de transactions.

Question 5

Les raisons sont :

- la spéculation;
- la villégiature;
- la création de zones écologiques;
- le développement immobilier et d'infrastructures.

Question 6

L'accaparement des terres agricoles fait augmenter le prix des terres agricoles et les rend plus difficilement accessibles aux entreprises agricoles. Cela nuit à la compétitivité des secteurs en freinant la consolidation, en compromettant des projets d'établissement et en augmentant les coûts des actifs de la production.

Question 7

Le modèle d'affaires en agriculture au Québec est très performant (voir annexe 3). Les retombées économiques du secteur agricole sont majeures pour l'économie du Québec et de ses régions. L'agriculture, c'est l'affaire de près de 30 000 entreprises, la presque totalité familiale, qui investissent dans les régions qu'habitent leurs propriétaires.

Question 8

Les fermes familiales ont besoin de programmes de sécurité du revenu et des pouvoirs que leur accorde la Loi sur la mise en marché pour ordonner leur mise en marché et obtenir des prix équitables pour leurs produits. Ils ont également besoin de la LPTAA pour protéger le territoire et les activités agricoles.

Les fermes familiales ont également besoin de mesures, en complément à ces grandes politiques, pour soutenir leur développement. Les aides et le support accordés à la relève en sont des exemples.

Question 9

Oui. Les SAFER en France, combinés à d'autres mesures qui visent à protéger le foncier agricole, sont des outils adéquats pour se protéger de l'accaparement des terres. Ils sont aussi des outils intéressants pour faciliter l'établissement de la relève en agriculture.

Question 10

Oui. Il est possible d'ajuster cet outil au contexte québécois.

ANNEXE 2 – DES SECTEURS CLÉS DE L'ÉCONOMIE



POUVOIR NOURRIR
POUVOIR GRANDIR

L'Union des producteurs agricoles

LE COURRIER DES AGRICULTEURS

Bulletin d'information à
l'intention des
125 députés de
l'Assemblée
nationale

Février 2015



Des secteurs clés de l'économie



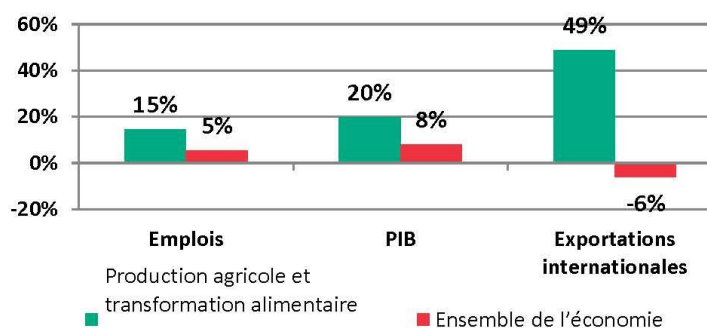
la biodiversité,
la qualité des cours d'eau et la qualité de
l'air, elle engendre des bénéfices
environnementaux indéniables.

Entre 2007 et 2013, les secteurs de la
production agricole et de la transformation
alimentaire ont mieux performé que
l'ensemble de l'économie du Québec en
matière de création d'emplois,
d'accroissement de la richesse et
d'exportations internationales.

La production agricole et la transformation alimentaire, c'est plus de 17 G\$ de PIB, soit 5,9 % du PIB québécois, et plus de 4,5 G\$ de revenus pour les divers paliers de gouvernement. Ces secteurs génèrent près de 200 000 emplois, soit 1 emploi /20 au Québec¹.

La forêt privée appartient à 130 000 Québécois. Elle génère des retombées économiques de 2,5 milliards de dollars et crée 25 000 emplois (2012). Elle contribue activement au développement des régions du Québec. De plus, en protégeant

Évolution des retombées économiques des secteurs de la
production agricole et de la transformation alimentaire vs
l'ensemble de l'économie du Québec, 2007-2013



IMPACTS D'UN INVESTISSEMENT DE 100 M\$ DANS DIVERS SECTEURS DE L'ÉCONOMIE, SUR L'EMPLOI

Industrie	Emplois (ETC)
Culture agricole et élevage	1 042,3
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	469,2
Construction	845,7
Industrie de l'information et industrie culturelle	834,4

Les montants investis en agriculture créent plus d'emplois que ceux alloués notamment à l'extraction de minerais, de pétrole et de gaz, à l'industrie de la construction ainsi qu'à l'industrie culturelle et de l'information.

¹ ÉcoRessources, *Mise à jour des retombées économiques de l'agriculture pour le Québec*, octobre 2014

Notre vision du développement

Les cinq éléments d'un environnement propice au développement et à l'établissement du plus grand nombre d'entreprises performantes, partout sur le territoire



Sécurité du revenu et soutien adéquat

Le groupe de travail ministériel UPA-FADQ-MAPAQ sur la sécurité du revenu a remis son rapport en décembre. Ces recommandations font consensus et doivent être mises en œuvre.

Nos attentes

- **Maintenir le budget de 600 M\$ dévolu au secteur agricole (FADQ) et faire en sorte que ce soutien soit accessible aux entreprises**
- **Élaborer des programmes assurant un accès équitable aux outils de gestion des risques à toutes les entreprises agricoles**
- **Offrir aux producteurs des programmes plus efficaces et plus performants afin d'assurer le développement de leur entreprise**



Plans de développement

Pour atteindre le plein potentiel de l'agriculture et de la foresterie privée, il est essentiel d'établir une vision, un plan global de développement pour les 5, 10, 20 prochaines années, avec des cibles précises à atteindre. Cela se traduit par :

- la mise en œuvre de plans de développement dans tous les secteurs de production
- leur ancrage dans les différentes régions, à travers des plans de développement de la zone agricole (PDZA) à l'échelle des MRC

Nos attentes

- **Un programme efficace de soutien au développement des secteurs de production, accessible à tous les groupes (les critères du Programme de soutien aux stratégies sectorielles de**

développement sont difficiles à rencontrer, notamment pour les secteurs en émergence)

- **Un programme de mise en œuvre des PDZA**
- **Le renouvellement sur un horizon de plusieurs années du Programme d'appui financier aux regroupements et aux associations de producteurs désignés (PAFRAPD)**



Mise en marché collective et gestion de l'offre

Au Québec, la mise en marché collective c'est 35 plans conjoints que se sont donnés les producteurs afin de retirer du marché des revenus décents et de mieux équilibrer les forces en présence. Le volume de produits agricoles et forestiers mis en marché collectivement ou bénéficiant d'un plan conjoint dépassait les 8 G\$ (plus de 90 % des recettes totales). C'est aussi par le biais d'outils collectifs de mise en marché que ces groupes :

- ont développé des systèmes de gestion de la qualité, de salubrité et de traçabilité des produits
- se sont donné les moyens d'intervenir dans les domaines de la publicité, la promotion et la recherche
- différencient leurs produits sur les marchés
- regroupent l'offre pour fournir la demande

Par le biais de mécanismes efficaces et équitables de commercialisation, on favorise une occupation dynamique du territoire en assurant la pérennité d'une multitude d'entreprises de taille humaine dans toutes les régions du Québec.

Nos positions

Devant la concentration, en amont et en aval des entreprises agricoles, et pour assurer leur compétitivité, un soutien sans équivoque et concret à la mise en marché collective et aux systèmes de gestion de l'offre est essentiel.



Développement durable de l'agriculture

Le défi de la gestion de l'eau et celui du contrôle de la pollution diffuse militent en faveur d'un plan d'action concerté en agroenvironnement; il a fait ses preuves par le passé et c'est par cette voie que l'on enregistre plus de gains plus rapidement

Notre position

Reconduire le plan d'action concerté UPA/État en agroenvironnement pour les 10 prochaines années



Territoire agricole

Portrait de la zone verte

L'Union souscrit aux objectifs de développement durable, mais cela doit inclure le développement durable des activités agricoles. À cet égard, la Loi sur protection du territoire et des activités agricoles est un outil précieux. Certains clament qu'« il faut morceler les terres pour qu'une agriculture de plus petite taille puisse se développer ». Dans les faits, le Québec regorge de petites superficies en zone agricole :

- sur les 92 000 lots en zone verte, un peu plus de 44 000 (48 %) ont une superficie de moins de 25 ha (moyenne : 11 ha/unité);
- 20 % des entreprises agricoles du Québec ont une superficie de moins de 25 ha (moyenne : 10 ha/entreprises).

Au cours des 10 dernières années, la Commission de protection du territoire agricole a autorisé près des 2/3 des demandes de morcellement qui lui ont été soumises

Nos attentes

- **Caractériser le territoire afin que ceux et celles voulant démarrer des entreprises agricoles sur de petites superficies sachent où ces lots sont disponibles**
- **Veiller à ce que la CPTAQ dispose des ressources lui permettant de jouer pleinement son rôle**

Fiscalité foncière agricole

- Le programme de crédit de taxes est sous pression : hausse du prix des terres
- L'évaluation des terres est biaisée : leur valeur est établie sur la base des transactions, sans tenir compte des ventes intergénérationnelles
- La taxation est inéquitable : les terres sont taxées sur la base des critères utilisés pour les terrains résidentiels et commerciaux

Nos attentes

Une révision de la fiscalité foncière agricole afin que la méthode d'évaluation des terres et des actifs agricoles soit basée sur leur valeur agronomique

Accès aux terres pour la relève

Le dossier de l'accapement des terres suscite de vives inquiétudes chez les producteurs au regard :

- de la capacité de la relève agricole à concurrencer ces fonds pour l'achat d'actifs agricoles
- de l'économie rurale (centralisation de l'achat d'intrants et d'équipements)
- du contrôle des actifs de production par les agriculteurs
- de la capacité du Québec à assurer son autonomie alimentaire

Nos attentes

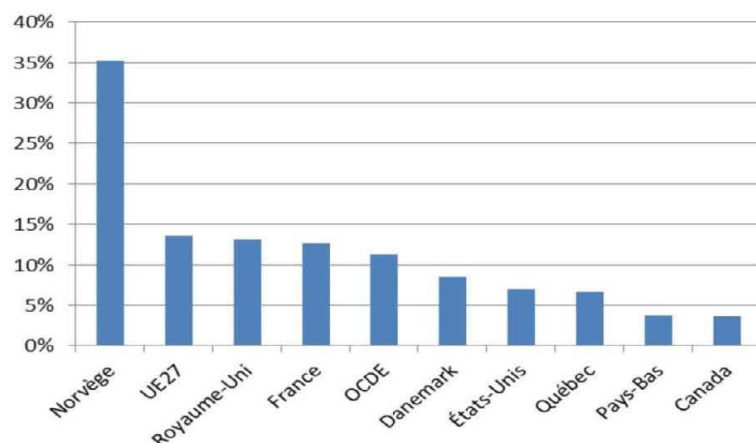
- **À court terme, obtenir du gouvernement qu'il :**
 - **dresse un portrait détaillé et instaure un mécanisme de suivi des transactions visant les terres agricoles**
 - **limite à 100 hectares, pour une période de trois ans, la superficie que toute personne ou entité peut acquérir en une année à des fins autres que le transfert intergénérationnel**
- **À moyen et long terme, mettre en place les outils pour limiter le phénomène de l'accapement des terres**

Au cours des 6 dernières années, le PIB de l'agriculture et de la transformation alimentaire au Québec a augmenté de 2,5 G\$. Si on réussit à faire la même chose au cours des six prochaines années, c'est 25 000 nouveaux emplois que nous allons créer, c'est-à-dire 10 % de la cible d'emplois du gouvernement. Il s'agit aujourd'hui de jeter les bases du développement futur de l'agriculture.

Le Québec tire son épingle du jeu malgré sa nordicité²

- Tous les États soutiennent l'agriculture : un appui capital compte tenu des risques
- Le soutien offert aux producteurs tend à diminuer partout
- Le Québec et le Canada se comparent aux pays de l'OCDE
- Le Québec est bien en-dessous de ce que l'on retrouve dans des pays au climat comparable, comme la Norvège

IMPORTANCE DES TRANSFERTS GOUVERNEMENTAUX (SUBVENTIONS)
PAR RAPPORT À LA VALEUR TOTALE DE LA PRODUCTION EN 2013



En 2013, pour 100 \$ de recettes monétaires, les agriculteurs québécois ont reçu 6,70 \$. Ce chiffre s'élève à 12 \$ (plus du double) pour la moyenne des pays de l'OCDE (34 pays représentant 50 % de l'économie mondiale) et dépasse les 30 \$ pour des pays comme la Norvège, le Japon et la Suisse. Le soutien québécois est même plus bas que celui des États-Unis, qui dépasse les 7 \$.

En conclusion

Les entrepreneurs agroalimentaires de chez nous ont confiance en l'avenir de leur secteur et sont prêts à relever le défi de la croissance. Ils n'ont besoin que d'un environnement d'affaires favorable : des programmes efficaces assurant un partage des risques liés à la production agricole, des aides à l'investissement et un appui au développement des marchés.

Le gouvernement parle beaucoup de relancer l'économie du Québec. À cet égard, plusieurs secteurs d'activité sont identifiés comme étant des leviers de développement; l'agroalimentaire doit en faire partie. Aider les entreprises agricoles et agroalimentaires à affronter les risques associés à la conjoncture des marchés doit faire partie des priorités. Tout le Québec y gagnera!

² Source : ÉcoRessources, *Le soutien agricole au Québec - Mise à jour du Proxi-EPS pour le Québec et comparaison avec l'EPS dans d'autres régions*, novembre 2014 (EPS = Estimation du soutien aux producteurs par l'OCDE)

Nº ISBN 978-2-89556-144-6 (IMPRIMÉ)
Nº ISBN 978-2-89556-145-3 (EN LIGNE)
DÉPÔT LÉGAL, PREMIER TRIMESTRE 2015
BIBLIOTHÈQUE ET ARCHIVES NATIONALES QUÉBEC
BIBLIOTHÈQUE ET ARCHIVES CANADA