



POUVOIR NOURRIR
POUVOIR GRANDIR

L'Union des producteurs agricoles

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR
L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES

**AU COMITÉ SÉNATORIAL PERMANENT
DE L'AGRICULTURE ET DES FORÊTS**

Accaparement des terres agricoles : quatre raisons d'agir

Le 17 novembre 2016



Maison de l'UPA
555, boul. Roland-Therrien
Bureau 100
Longueuil (Québec) J4H 3Y9
450 679-0530
upa.qc.ca

ISBN 978-2-89556-172-9 (PDF)
Dépôt légal, 4^e trimestre 2016
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives du Canada

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES | 4 |
| 1- INTRODUCTION | 5 |
| 2- L'ACCAPAREMENT DES TERRES AGRICOLES | 6 |
| 3- LA ZONE AGRICOLE | 7 |
| 4- LES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES | 8 |
| 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 | 16 |
| 7- NOS ATTENTES | 17 |

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.

L'action de l'Union et de ses membres s'inscrit d'abord au cœur du tissu rural québécois. Elle façonne le visage des régions à la fois sur les plans géographique, communautaire et économique. Bien ancrés sur leur territoire, les 41 200 agriculteurs et agricultrices québécois exploitent 28 422 entreprises agricoles, majoritairement familiales, et procurent de l'emploi à 55 800 personnes. Chaque année, ils investissent au-delà de 620 M\$ dans l'économie régionale du Québec.

En 2014, le secteur agricole québécois a généré 8,1 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.

4

Les 31 000 producteurs forestiers, quant à eux, récoltent de la matière ligneuse pour une valeur annuelle de plus de 300 M\$ générant un chiffre d'affaires de 2,1 G\$ par la transformation de leur bois.

L'action de l'Union trouve aussi 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 pour le développement de la mise en marché collective par l'entremise d'UPA Développement international. 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.

Pour l'UPA, POUVOIR NOURRIR, c'est nourrir la passion qui anime tous les producteurs; c'est faire grandir l'ambition d'offrir à tous des produits de très grande qualité. POUVOIR GRANDIR, c'est être l'union de forces résolument tournées vers l'avenir. **POUVOIR NOURRIR POUVOIR GRANDIR**, c'est la promesse de notre regroupement.

1-INTRODUCTION

Nous sommes heureux de participer aux travaux du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts sur l'acquisition des terres agricoles au Canada. Plus précisément, le mandat du Comité vise à évaluer, afin d'en faire rapport, l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole y compris :

- a) les raisons expliquant l'augmentation de la valeur des terres agricoles au Canada;
- b) les préoccupations et défis des intervenants agricoles en matière d'acquisition de terres agricoles;
- c) les solutions potentielles pour remédier aux enjeux posés par l'acquisition des terres agricoles.

Nous remercions donc les membres du Comité pour cette invitation. Il faut vous mentionner que nous sommes particulièrement heureux de pouvoir échanger avec vous sur le sujet qui préoccupe les producteurs et productrices agricoles du Québec depuis plusieurs années. Il traite d'un dossier qui touche directement leur entreprise, leur relève et, plus largement, l'avenir de l'agriculture au Québec et au Canada.

Au printemps 2015, l'UPA a eu le privilège de participer aux auditions de la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles, relevant de l'Assemblée nationale du Québec, sur le phénomène d'accaparement des terres agricoles. Pour l'occasion, un mémoire a été présenté et nous croyons pertinent de partager l'essentiel de ce dernier avec les membres du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts. Notre propos avec les membres du Comité visera donc à compléter la réflexion entreprise au sein de notre organisation en 2015 et de partager les éléments de solution que le secteur agricole québécois a pu dégager au terme de multiple consultation.

2-L'ACCAPAREMENT DES TERRES AGRICOLES

Le mandat du Comité consiste à documenter les intérêts menant à l'acquisition des terres agricoles, une partie du phénomène de ce qui est communément nommé 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 ne s'applique pas exactement à la situation du Canada, le phénomène d'accaparement des terres agricoles y est bel et bien présent au Québec, 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.

6

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 Communauté métropolitaine de Montréal, 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 québécoises 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.

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 au Québec (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

Tableau 1
Taux de location observés dans les enquêtes de coûts de production

| PRODUCTION | 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*

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.

8

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 est facile 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 à dresser un portrait plus complet des propriétaires de la zone agricole.

5-QUATRE BONNES RAISONS D'AGIR

En 2011, les producteurs agricoles du Québec se sont montrés inquiets de la présence d'acheteurs institutionnels pour des actifs agricoles. En effet, la Banque Nationale du Canada est venue acquérir d'importantes superficies de terres agricoles au Lac Saint-Jean. Dès lors, nous avons assuré une veille sur ce dossier et produit certaines analyses. En complément, l'équipe de la Direction recherches et politiques agricoles de l'UPA a passé en revue, à l'automne 2014, les transactions foncières agricoles de cinq années (novembre 2009 à octobre 2014) 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 justifiaient 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.

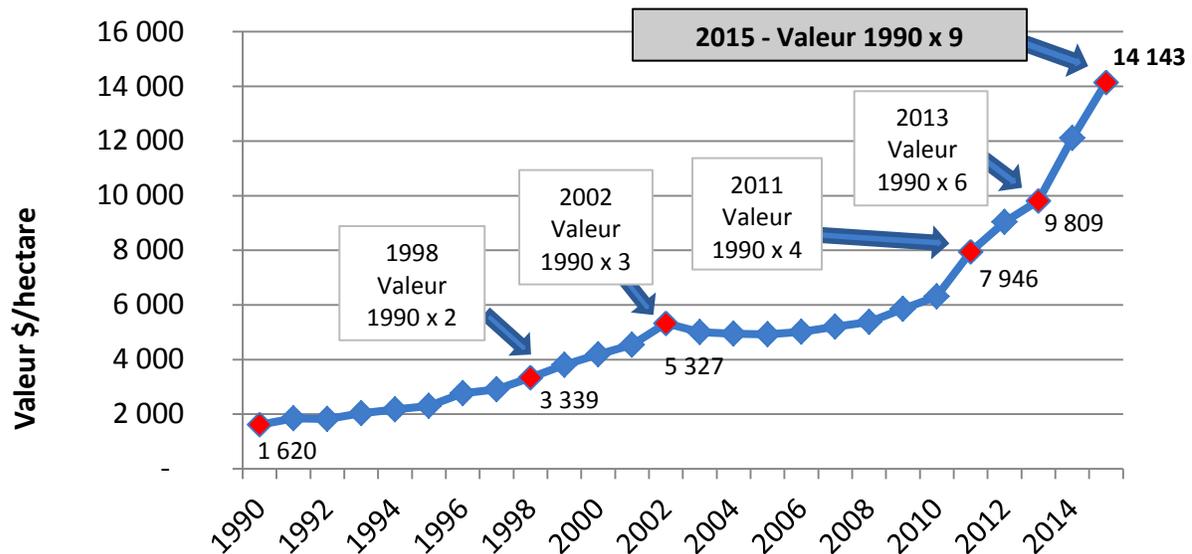
Une hausse appréciable du prix des terres

Le prix des terres agricoles s'est apprécié significativement au cours des 25 dernières années. Un gain de 900 %. Un hectare de terre agricole au Québec qui valait en moyenne 1 620 \$ en 1990, en vaut aujourd'hui 14 143 \$. 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.

Figure 1 : Valeurs moyennes des terres agricoles transigées au Québec (\$/ha)



Sources : La Financière agricole du Québec et Groupe AGÉCO

Une augmentation des transactions

10

L'analyse des transactions foncières agricoles recensées par GDL Crédit Ressource Québec inc. entre 2009-2014 révélait que le nombre de transactions réalisées annuellement s'est accru considérablement au cours de la période étudiée, 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 phénomène d'accaparement des terres observé entre 2009-2014 aurait pu s'estomper. Il n'en est rien et il se confirme, comme nous avons pu le constater récemment, en analysant les plus récentes informations disponibles (2014-2016). Ainsi, selon notre étude, le nombre de transactions des terres agricoles observées annuellement a poursuivi sa croissance, passant de plus 1 600 pour la période 2009-2010 à près de 3 000 transactions en 2015-2016 (tableau 2). Il s'agit d'une augmentation de 84 % des transactions au cours de la période observée. Pour cette même période, la valeur des transactions répertoriées est passée de 517 M\$ à plus de 1 380 M\$, une augmentation de 167 % de la valeur initiale.

Le marché des terres agricoles est beaucoup plus actif aujourd'hui qu'il ne l'était il y a sept 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.**

Tableau 2
Évaluation des transactions foncières agricoles (2009-2016)

| 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 |
| 2014-2015 | 2 935 | 1 382 |
| 2015-2016* | 2 952 | 1 380 |
| Total | 16 054 | 6 484 |

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 du Canada, PANGEA, Agriterra, 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 12 dernières années, plus 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.

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, entre 2009 et 2014, les 15 sociétés les plus actives sur le marché des terres auraient acquis plus de 27 000 hectares.

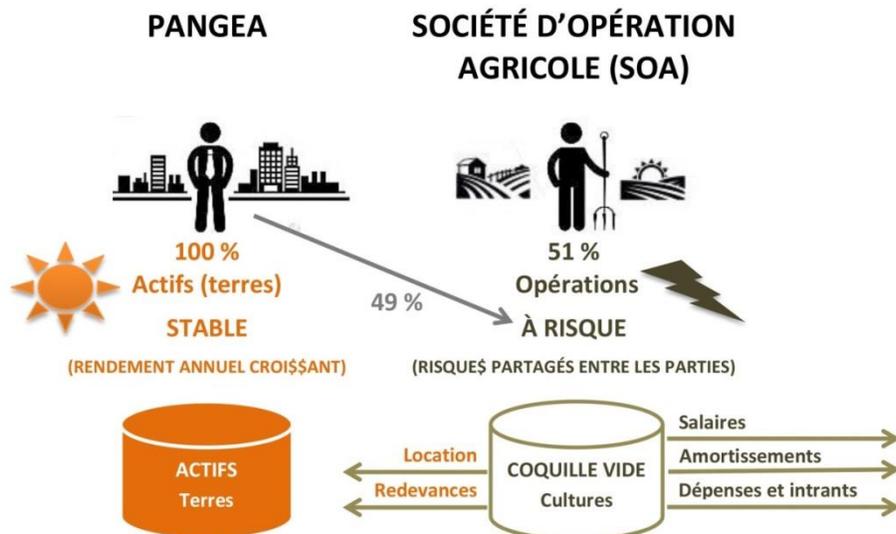
Tableau 3
Les sociétés les plus actives sur le marché foncier agricole au Québec (2009-2014)

| 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.

La société PANGEA a déboursé à elle seule, entre 2009-2014, 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.

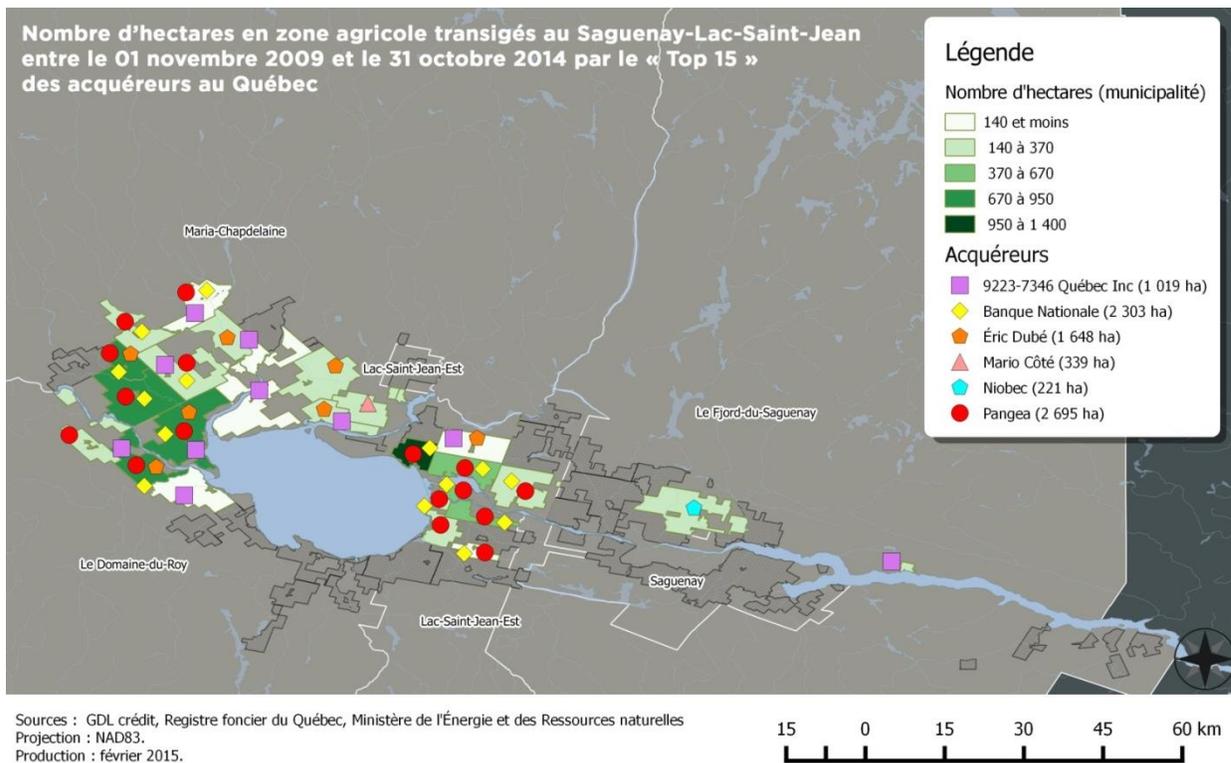
Figure 2 : Le modèle PANGEA



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 suivants, elle agira exactement de la même façon dans le Kamouraska où elle a signifié ses intentions d'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 | 2 209 |
| ◆ Banque Nationale du Canada | 0 | 0 | 2 218 | 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 | 2 740 | 1 761 | 2 701 |

Figure 3 : Entreprises engagées dans l'acquisition de terres agricoles dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean pour la période 2009-2014



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 gouvernementales.

Par ailleurs, selon les témoignages recueillis, lorsque la Banque Nationale du Canada a cessé d'acquérir des terres, elle les a transférées dans un partenariat avec la société PANGEA. 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.

En parallèle à l'évaluation du nombre et de la valeur des transactions foncières agricoles mises à jour pour la période 2009-2016, nous avons vérifié si les acteurs identifiés en 2014 étaient toujours actifs sur le marché. Il semble bien que oui pour une dizaine d'entre eux et pour lesquels nous avons compilé l'information, tant en termes de superficies acquises que des montants investis.

Tableau 4
Valeurs et estimation des superficies agricoles acquises
par 10 entreprises pour la période comprise entre 2009 et 2016

| Entreprises | Valeurs des transactions | | Estimation des superficies | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|
| | 2009-2014 | 2014-2016 | 2009-2014 | 2014-2016 |
| PANGEA Terres Agricoles SEC | 26 274 967 \$ | 4 519 243 \$ | 4 131 ha | 481 ha |
| Entreprises Mario Côté inc. | 22 989 432 \$ | 2 411 000 \$ | 2 297 ha | 379 ha |
| Immeubles Maval inc. | 21 343 194 \$ | 4 071 500 \$ | 1 168 ha | 294 ha |
| Entreprises Fabien Fontaine | 17 870 345 \$ | 15 580 569 \$ | 1 804 ha | 1575 ha |
| Banque Nationale du Canada | 5 522 399 \$ | ----- \$ | 2 304 ha | -- |
| Entreprises Éric Dubé | 4 466 400 \$ | 100 000 \$ | 1 648 ha | 40 ha |
| Ferme 20-100 | 3 940 600 \$ | ----- \$ | 414 ha | -- |
| Ferme Gérard Renaud inc. | 3 815 000 \$ | 2 895 000 \$ | 2 448 ha | 307 ha |
| François Masse | 3 755 020 \$ | 1 150 000 \$ | 1 675 ha | 327 ha |
| 9223-7346 Québec inc. | 2 718 000 \$ | 2 193 000 \$ | 1 019 ha | 783 ha |
| Total | 112 695 357 \$ | 32 920 312 \$ | 18 908 ha | 4 186 ha |

Pour certains joueurs plus actifs, dont PANGEA Terres Agricoles SEC et les Entreprises Fabien Fontaine, nous avons évalué la forme du modèle d'affaires qu'ils déployaient. Il faut remarquer que la plupart de ces joueurs opèrent notamment dans plus d'une région.

Tableau 5
Évolution des transactions foncières agricoles de PANGEA Terres Agricoles SEC

| Date | Région | Montant | Superficie estimée |
|--------------|-------------------------|---------------------|--------------------|
| 2014-11-13 | Saguenay–Lac-Saint-Jean | 755 000 \$ | 72 ha |
| 2014-12-17 | Côte-du-Sud | 25 000 \$ | 16,8 ha |
| 2014-12-17 | Côte-du-Sud | 282 448 \$ | 97 ha |
| 2014-12-17 | Côte-du-Sud | 412 552 \$ | 122,8 ha |
| 2016-03-23 | Saguenay–Lac-Saint-Jean | 829 516 \$ | 130,8 ha |
| 2016-04-07 | Côte-du-Sud | 43 999 \$ | 27,9 ha |
| 2016-04-07 | Côte-du-Sud | 21 587 \$ | 12 ha |
| 2016-04-07 | Côte-du-Sud | 621 371 \$ | 87,3 ha |
| 2016-04-07 | Côte-du-Sud | 21 586 \$ | 9,7 ha |
| 2016-04-19 | Appalaches | 360 000 \$ | 65 ha |
| 2016-06-01 | Bas Saint-Laurent | 233 568 \$ | 73,8 ha |
| 2016-07-26 | Saguenay–Lac-Saint-Jean | 912 616 \$ | 126 ha |
| Total | | 4 519 243 \$ | 841 ha |

Tableau 6
Évolution des transactions foncières agricoles des Entreprises Fabien Fontaine

| Date | Région | Montant | Superficie estimée |
|--------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| 2014-12-09 | Nicolet | 1 100 000 \$ | 4 ha |
| 2015-03-16 | Bellechasse | 650 000 \$ | 33,6 ha |
| 2015-05-22 | Saint-Hyacinthe | 647 920 \$ | 43,6 ha |
| 2015-07-15 | Portneuf | 407 500 \$ | 47,7 ha |
| 2015-07-15 | Portneuf | 222 500 \$ | 36 ha |
| 2015-08-04 | Saint-Hyacinthe | 570 000 \$ | 1,7 ha |
| 2015-09-16 | Champlain | 35 000 \$ | 14 ha |
| 2015-09-25 | Champlain | 99 000 \$ | 31 ha |
| 2015-09-25 | Champlain | 6 000 \$ | 9 ha |
| 2015-10-15 | Bellechasse | 107 560 \$ | 73,1 ha |
| 2015-10-19 | Drummond | 170 000 \$ | 0,3 ha |
| 2016-04-01 | L'Assomption | 380 000 \$ | 40 ha |
| 2016-04-01 | L'Assomption | 700 000 \$ | 58,6 ha |
| 2016-04-04 | L'Assomption | 2 900 000 \$ | 266 ha |
| 2016-04-18 | Nicolet | 120 000 \$ | 0,3 ha |
| 2016-08-24 | Nicolet | 6 090 089 \$ | 579 ha |
| 2016-08-30 | Champlain | 1 375 000 \$ | 337 ha |
| Total | | 15 580 569 \$ | 1 575 ha |

Ces quelques faits démontrent hors de tout doute certaines facettes inquiétantes de ce phénomène. Conséquemment, des solutions sont nécessaires et il est urgent d’agir dès maintenant.

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.

On ne peut attendre pour agir, car le phénomène d'accaparement des terres n'est pas marginal 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 éloquente 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 pourrait avoir des conséquences irréversibles sur le modèle agricole 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 basé sur des entreprises familiales de taille modeste 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.

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 les gouvernements mettent 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;
- 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 canadienne et 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.