



Un outil pour protéger les terres agricoles à perpétuité

Une fiducie d'utilité sociale à vocation agricole, ça vous dit quelque chose? En gros, c'est un moyen d'enlever les terres agricoles des griffes des spéculateurs, surtout dans les zones périurbaines, et de faciliter le transfert intergénérationnel. C'est ce « nouvel outil » qu'a présenté Marc-André Côté, directeur général de la toute nouvelle Fiducie agricole UPA-Fondation, à la dernière mouture des Perspectives agroalimentaires 2022 du Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ).

Le besoin impératif d'un tel outil, c'est l'augmentation fulgurante de la valeur marchande des terres agricoles. En dix ans, le prix moyen des terres agricoles a augmenté de 250 %, ce qui crée une complète déconnexion entre la valeur des terres et la valeur des cultures. « Les terres sont un actif peu risqué qui attise la convoitise des petits et des grands investisseurs », explique Marc-André Côté.

Qui sont ces investisseurs? Le directeur général écarte du revers de la main les investisseurs d'origine chinoise, un phénomène qui relève plus de légendes urbaine et rurale. Les principaux acheteurs sont les producteurs eux-mêmes, mais ça peut être un avocat, un beau-frère, une petite firme d'investissement, des promoteurs immobiliers et alouette. Chose certaine, à l'heure actuelle, pas un projet agricole, et ce peu importe la région du Québec, ne peut être rentable au prix où sont les terres: plus de 50 000 \$/ha en Montérégie-Est, même en y faisant pousser des arbustes de coca pour fabriquer de la cocaïne ou du pavot pour faire de l'opium.

Les conséquences sont énormes sur le démarrage d'entreprises par la relève, les possibilités de croissance des entreprises existantes et sur la propriété du foncier agricole. L'actuel prix des terres soulève une question fondamentale: qui, demain matin, sera propriétaire de notre petit jardin nordique? De grosses entreprises familiales? Des intégrateurs? Des compagnies de construction ou pharmaceutiques? Tout ça dans un contexte de politiques publiques de soutien aux producteurs, de sécurité alimentaire, de commerce international, d'agriculture de proximité, de développement régional, de lutte aux changements climatiques, etc. C'est que la hausse vertigineuse du foncier nourricier échappe complètement aux élus et aux politiciens tant à Québec qu'à Ottawa.

Marc-André Côté propose donc ce nouvel outil pour les entreprises agricoles qu'est la Fiducie agricole UPA-Fondation. Il s'agit, selon ses termes, de « sécuriser à un prix raisonnable l'accès à la terre agricole sans l'acheter, laissant plutôt une fiducie d'utilité sociale procéder à l'acquisition pour la leur louer à très long terme ».

Le directeur général insiste pour dire qu'il n'est pas un nouvel acheteur dans le marché. Il spécifie être « en attente de projets ». La nouvelle fiducie a l'ambition de couvrir tout le Québec, mais son dirigeant admet qu'il n'a pas le budget pour acquérir 10 000 ha de terres agricoles.

La première fiducie d'utilité sociale à vocation agricole a été créée au Québec en 2010 par un maraîcher d'origine française, Jean Roussel, avec l'aide de l'organisation Protec-Terre. Ce faisant, ce producteur biologique évitait que sa terre de 30 ha à Mont-Saint-Grégoire, en Montérégie, soit cultivée en maïs génétiquement modifié ou convertie en condos. En confiant sa terre à une fiducie, il protégeait la vocation de sa terre « à perpétuité » et évitait à sa fille de s'endetter pour payer le foncier.

La Fiducie agricole UPA-Fondation voit le jour dix ans plus tard. Il faut certes applaudir ce nouvel outil à portée provinciale. Mais il ne dénoue pas les trois nœuds gordiens suivants.

- Le premier étant l'agriculteur sans relève qui veut le prix maximum pour sa terre, afin de vivre une retraite dorée après 30 ou 40 ans de dur labeur.
- Le second étant le spéculateur qui achète une terre en hectares ou en acres en zone verte et qui attend patiemment sa conversion en pieds carrés avec un changement de zonage.
- Le troisième étant l'entreprise agricole bien établie qui achète des terres avec « du vieux gagné » avec la bénédiction du système bancaire.

Tant que ces nœuds ne seront pas tranchés, le prix de la terre va augmenter avec une concentration inquiétante du foncier nourricier. ☞

Nicolas Mesly est agro-economiste et journaliste pigiste spécialisé dans les enjeux agroalimentaires.