

Le prix des terres agricoles explose

Source: Le Soleil

Publié le samedi 2 septembre 2023 à 06:54

Auteur: Guillaume Roy

Apparaît aussi dans: La Tribune, La Voix de l'Est, Le Droit, Le Nouvelliste, Le Quotidien

Le prix des terres agricoles ne cesse de croître au Québec, avec une augmentation de plus de 10% par année. Au Saguenay-Lac-Saint-Jean, le prix des terres a pratiquement doublé en trois ans. En 2022, plus de la moitié des acquisitions ont été faites par des non-producteurs, laissant croire que les terres sont devenues un investissement refuge et payant. Devant ce constat, les producteurs s'inquiètent pour l'avenir, se demandant qui pourra se permettre de devenir agriculteur. Reportage.

«Le prix des terres a doublé en trois ans dans la région et il a pratiquement triplé en huit ans», remarque Christian Taillon, copropriétaire de la ferme Taillon à Saint-Prime.

En 2015, le prix des terres était d'environ 2500 dollars l'acre, alors qu'il atteint maintenant 7500 dollars l'acre pour une terre bien drainée [NDLR: le prix des terres agricoles est évalué à l'acre, plutôt qu'à l'hectare]. «C'est impossible de payer la terre avec une culture normale», avance Christian Taillon.

À ce prix, les producteurs bien établis peuvent se permettre d'acheter une petite parcelle d'un voisin, par exemple 50 acres, mais les terres deviennent hors de portée pour la relève agricole.



Christian Taillon se demande si les jeunes pourront rêver de devenir agriculteurs à l'avenir, car les terres deviennent inabordables.

Guillaume Roy

«Les jeunes peuvent rêver de devenir médecin ou avocat, mais ils ne pourront pas rêver de devenir agriculteurs s'ils ne naissent pas dans une famille agricole», soutient le producteur, à moins qu'ils ne deviennent maraîchers sur un petit lot.

Approchant de la retraite, Christian Taillon et son frère Daniel ont entrepris un plan de relève, depuis quelques années, pour assurer la pérennité de la ferme laitière biologique et ses 1700 acres de terres (en plus d'en exploiter 300 de plus en location).

«On ne peut pas demander 10 ou 12 millions\$ pour les terres aux deux jeunes qui prennent la relève, sinon ils vont crever! On est obligés de faire un bon don pour assurer l'avenir de la ferme», note-t-il.

Des dons de millions de dollars

Même son de cloche à la ferme Nordan, où Daniel Bergeron, 62 ans, a entrepris le processus de vente à Timmy Gauthier, 24 ans. «Depuis octobre 2022, j'ai 30% des parts de l'entreprise et le processus de rachat devrait être complété d'ici février 2025», souligne le jeune homme.

Trouver une relève à l'extérieur de la famille n'est pas une mince tâche. La ferme Nordan est par ailleurs la seule ferme laitière de la région à avoir trouvé une relève non apparentée au Saguenay-Lac-Saint-Jean, au cours des deux dernières années, lance fièrement Daniel Bergeron.



Daniel Bergeron a dû accorder un rabais substantiel à Timmy Gauthier pour lui permettre de racheter la ferme Nordan, à Normandin.

Guillaume Roy

Ce dernier a toutefois dû faire des concessions de taille pour permettre à un jeune de s'établir sur une ferme qui compte 60 vaches en lactation et qui possède 350 acres de terres. «Je n'ai pas eu le choix de faire un package deal pour respecter la capacité de payer de l'entreprise, dit-il. Je ne voulais pas l'étouffer en partant.»

Le producteur préfère voir la ferme centenaire perdurer plutôt que d'empocher des centaines de milliers de dollars en plus.

«Pour moi, c'est une opportunité en or que je ne pouvais pas refuser», lance Timmy Gauthier, heureux de reprendre ce patrimoine agricole.

Le printemps dernier, la ferme Nordan a acheté un lopin de terre mis en vente par le voisin au coût de 6000 dollars l'acre. «C'est six fois plus que ce que ça coûtait il y a 20 ans», remarque Daniel Bergeron, ajoutant que l'entreprise devra déboursier 1500\$/acre de plus pour drainer les terres convenablement.

Malgré le prix élevé, il fallait saisir l'occasion, car les prix ne sont pas près de redescendre.



Il faudra un panier de solutions pour limiter la spéculation sur les terres agricoles.

Guillaume Roy

Un produit financier?

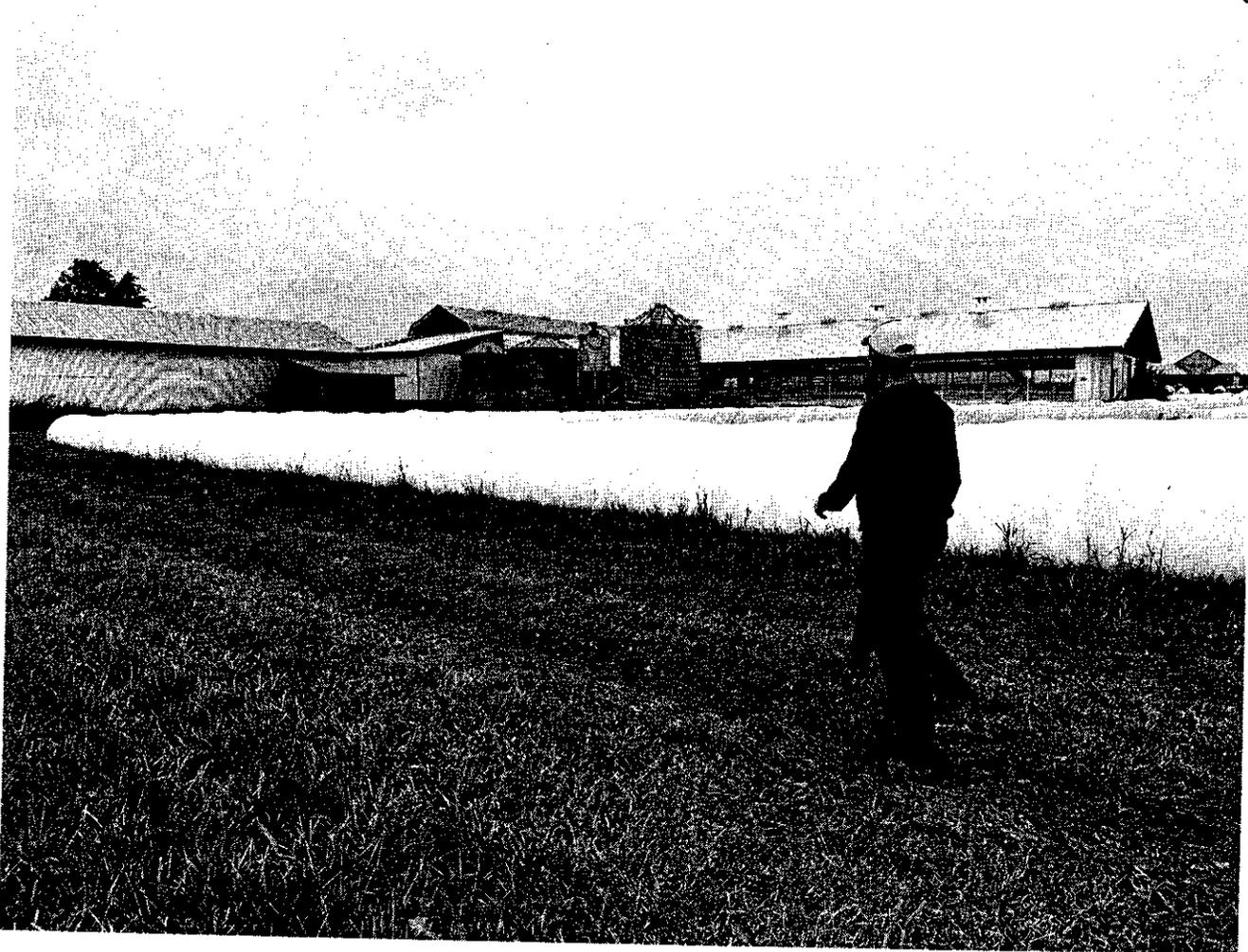
Selon les données recueillies par l'Union des producteurs agricoles (UPA), «50% des acquisitions par des entreprises, en zone agricole, ont été faites par des non-agriculteurs en 2022», peut-on lire dans une lettre ouverte du président Martin Caron. En 2012, cette proportion s'élevait à seulement 12%.

«On voit de plus en plus des transactions de 300, 400 ou 500 acres. On parle d'investissements de millions de dollars, mais on ne sait pas qui achète ces terres», s'inquiète Christian Taillon, qui aimerait qu'un registre public soit créé.

Avec la hausse des prix, les taux de location augmentent aussi. «Au bout du compte, c'est le consommateur qui va payer», estime-t-il.

La hausse de la valeur des terres fait en sorte que la valeur marchande excède maintenant la valeur agronomique. Autrement dit, les revenus tirés d'une rotation des cultures ne permettent pas de rembourser les termes pour l'achat de la terre.

«Il y a de super belles entreprises qui ne trouveront pas preneurs», craint Daniel Bergeron. Selon ce dernier, seulement une poignée d'agriculteurs ou d'investisseurs bénéficieront de la situation en mettant la main sur une plus grande proportion des terres agricoles. «Est-ce vraiment le modèle d'agriculture que l'on veut comme société?», demande Daniel Bergeron.



La valeur marchande des terres agricoles excède souvent leur valeur agronomique.

Guillaume Roy

Selon les données de Financement agricole Canada, le prix des terres a augmenté de 11% en 2022, au Québec, avec des hausses de 19,2% dans le secteur Mauricie-Portneuf et de 14% au Saguenay-Lac-Saint-Jean. D'une région à l'autre, la valeur des terres est bien différente, selon les cultures que l'on peut exploiter, mais partout sur le territoire, le prix des terres explose.

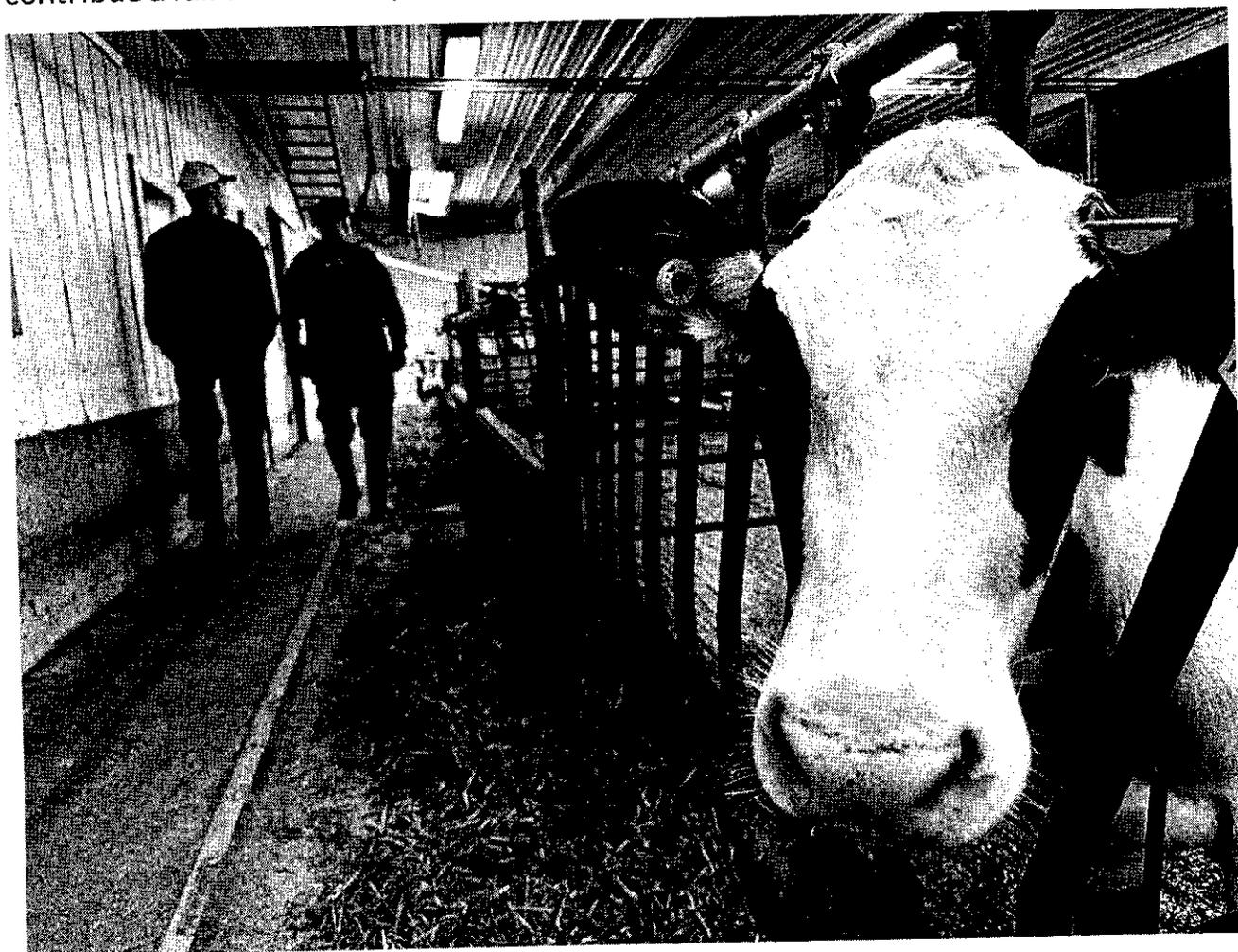
À ce rythme, les producteurs peuvent difficilement acheter un actif agricole, car les terres deviennent de plus en plus un outil financier, estime Nicholas Tremblay, un producteur d'œufs basé à Saint-Ambroise. «La terre devrait être un outil de travail pour nourrir les gens», dit-il.

On ne peut pas blâmer les producteurs qui décident de vendre au gros prix, car le montant reçu est le fruit du travail d'une vie, mais les prix faramineux créent des distorsions qui transforment l'agriculture québécoise.

«Si seulement un de mes trois enfants veut reprendre ma ferme, qui vaudrait par exemple cinq millions de dollars, les deux autres vont aussi vouloir leur part, remarque Nicholas Tremblay. Pour certaines personnes, c'est parfois plus simple de vendre et de partager les revenus.»

Quand vient le temps d'acheter une terre, les producteurs doivent eux aussi voir cette décision comme un placement, estime Guillaume Dallaire, copropriétaire de la ferme Tournevent à Hébertville. «Ce n'est pas rentable sur-le-champ, mais ça le sera quand viendra le temps de vendre la terre 10 ou 15 ans plus tard.»

De plus, les banques offrent des prêts sans remboursement de capital pour un certain nombre d'années pour aider les producteurs. Cette façon de faire a toutefois des effets pervers, car ça contribue à faire monter le prix des terres, fait remarquer Christian Taillon.



La valeur des quotas de lait et la hausse du prix des terres ne facilitent pas le transfert des fermes laitières.

Guillaume Roy

Un panier de solutions nécessaires

Il faudra développer un panier de solutions pour limiter les impacts de la spéculation sur le prix des terres agricoles, estime Mario Théberge, président de l'UPA Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Une grande réflexion sur les enjeux agricoles a d'ailleurs été lancée par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ), cet été, notamment pour s'attarder à l'accès aux terres agricoles pour la relève.

Quelques idées porteuses ont déjà été initiées. Par exemple, une fiducie d'utilité sociale agricole, la Fiducie UPA-Fondation, a été lancée en 2020. Les premières transactions ont été réalisées en 2022 et six achats de terres ont été réalisés en Mauricie, en Montérégie et au Saguenay-Lac-Saint-Jean.

«S'il n'y avait pas de problème avec le prix des terres, on n'existerait pas», explique d'emblée le directeur général de la fiducie, Marc-André Côté. Pour aider une entreprise en démarrage, en expansion ou un transfert, la fiducie peut acheter des terres disponibles et signer un bail de location à long terme avec les producteurs.

La fiducie permet aux producteurs de réduire leur endettement. De plus, les baux prévoient une indexation annuelle du prix de location bien inférieure à la progression du coût des terres, ce qui est avantageux pour le producteur. Ce modèle existe depuis des décennies dans d'autres provinces canadiennes et en Europe et il gagne à être connu au Québec, assure Marc-André Côté.

La ferme Tournevent a notamment pu bénéficier de l'aide de la Fiducie UPA-Fondation, dans un contexte bien particulier, car les terres appartenant à une fiducie pour la relève agricole étaient à vendre au prix du marché... de 2017, soit la moitié moins cher que le prix actuel. «On aurait pu acheter la terre, mais on avait de gros investissements à faire dans nos bâtiments», soutient Guillaume Dallaire, qui souligne l'importance de disposer de tels outils.

Des discussions ont aussi eu lieu lors de rencontres de la Fédération de la relève agricole du Québec pour ramener le prix des terres à sa valeur agronomique, explique Timmy Gauthier. Étant donné que la valeur des terres dans le sud du Québec excède la valeur agronomique, la majorité des producteurs ont refusé cette proposition, car ces derniers ne veulent pas subir une baisse de valeur de leurs actifs.

Parmi les autres solutions, la FRAQ a notamment proposé un crédit d'impôt pour les acheteurs et une réglementation sur les terres en friche.

L'UPA et la FRAQ plaident aussi pour l'adoption d'une loi anti-spéculation, comme celle qui existe en Saskatchewan depuis deux décennies. Peu importe les outils fiscaux choisis, le gouvernement du Québec aura des décisions importantes à prendre pour limiter la spéculation sur les terres agricoles.

Tous les producteurs rencontrés estiment que la société doit s'en mêler pour définir l'agriculture de demain. «C'est un débat important pour les générations futures», croit Nicholas Tremblay, qui espère que l'agriculture ne deviendra pas élitiste.