

CONSULTATION NATIONALE SUR LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

AGIR POUR NOURRIR LE QUÉBEC DE DEMAIN

SOMMAIRE DU FASCICULE 3 : LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
AGRICOLE ET L'ACCÈS AUX TERRES



NOTE

Le document suivant est un résumé du contenu du deuxième volume de la consultation nationale sur les terres et les activités agricoles. La version complète en français est disponible à l'adresse suivante : <https://consultation.quebec.ca/processes/territoire-agricole>

Pour toute question ou commentaire, veuillez contacter l'équipe de la consultation à l'adresse suivante : cntaa@mapaq.gouv.qc.ca

FASCICULE 3 – LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AGRICOLE ET L'ACCÈS AUX TERRES

- Le présent fascicule est divisé en six sections. La première porte sur la propriété des terres agricoles au Québec, en territoire privé et en territoire public. La deuxième traite de la valeur des terres et de la fiscalité agricole alors que la troisième s'intéresse aux transactions foncières agricoles. La quatrième section s'attarde plus particulièrement à l'accès à la terre pour le démarrage et le développement des entreprises agricoles tandis que la cinquième présente un état des lieux relativement à la législation applicable à l'achat de terres agricoles par les non-résidents. Finalement, la dernière section présente des questions visant à alimenter la réflexion de toutes les personnes qui apporteront leur contribution à la Consultation nationale.

SECTION 1 – LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES

- Au Québec, les exploitants agricoles accordent une grande importance au fait de posséder les terres qu'ils exploitent. La proportion de terres possédées par des exploitations agricoles y est plus élevée que dans d'autres provinces canadiennes. Plusieurs intervenants sont aussi prompts à réagir, lorsqu'ils estiment qu'un acheteur qui n'est pas considéré comme un agriculteur devient propriétaire d'une terre agricole. Par ailleurs, des entreprises agricoles se développent, du moins en partie, en territoire public. Cette proportion est relativement faible, mais en augmentation.

LES TERRES AGRICOLES EN TERRITOIRE PRIVÉ

- C'est au Québec (83 %) et dans les Maritimes (82 %) que la proportion des terres possédées par des producteurs agricoles est la plus importante au Canada, selon les données de Statistique Canada.

Les propriétaires privés et la superficie de leurs terres agricoles

- Au Québec, près de 90 % des superficies agricoles enregistrées sont détenues par des propriétaires qui sont des producteurs agricoles. La proportion et la superficie totale des terres détenues par les propriétaires non producteurs ont légèrement diminué.

Les propriétaires privés et la superficie de leurs terres agricoles – analyse par région

- En 2023, les propriétaires de terres agricoles qui sont des producteurs agricoles possèdent plus de 85 % des superficies dans 12 des 17 régions analysées. En Outaouais, en Abitibi-Témiscamingue et dans les Laurentides, ils possèdent entre

82 et 84 % des superficies alors qu'à Laval et Montréal, ces proportions sont beaucoup plus faibles. Les terres détenues par des non producteurs diminuent en proportion dans la majorité des régions.

Les propriétaires privés et la superficie de leurs terres agricoles – analyse par production

- L'augmentation de l'importance relative des producteurs par rapport aux non producteurs est visible surtout au niveau de la production animale et des grandes cultures.

Les propriétaires agricoles détenant les superficies totales les plus grandes

- Entre 2007 et 2023, les superficies totales enregistrées au MAPAQ ont augmenté de 4 %. Par ailleurs, le nombre de propriétaires uniques diminue légèrement sur la période et la baisse du nombre de propriétaires, une fois les regroupements effectués, est encore plus marquée. C'est donc dire que les propriétaires de terres agricoles enregistrées au MAPAQ ont de plus en plus de liens entre eux et détiennent des superficies de plus en plus grandes.

Les terres agricoles en territoire public

- Des terres publiques totalisant plus de 127 000 ha sont utilisées à des fins agricoles. Le MRNF est le principal gestionnaire de ces terres. Le nombre d'exploitations agricoles en terres publiques s'est accru de 11 % depuis 2014.

SECTION 2 – LA VALEUR DES TERRES AGRICOLES

- Les terres agricoles sont le principal outil de production des fermes. L'accès à la terre est à la base du démarrage et du développement de nos exploitations agricoles. La hausse continue de leur valeur représente un défi pour de nombreuses fermes, tout en étant vue comme une occasion d'affaires par certains acteurs agricoles et non agricoles.

LA VALEUR DES TERRES AGRICOLES ET DES TERRES EN CULTURE

La terre en tant qu'actif de la ferme

- La valeur des terres agricoles occupe une part croissante de l'actif agricole total. En 2022, cette proportion atteint 58 % au Québec comparativement à 70 % au Canada.

L'évolution de la valeur des terres

- Au Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a triplé depuis 2010. Ce sont dans les régions des Laurentides, de Lanaudière et de la Montérégie que les terres se négocient aux prix les plus élevés, autant pour l'ensemble des terres agricoles que pour les terres en culture.

Les déterminants de la valeur des terres

- Quoique d'autres éléments peuvent avoir un effet sur la valeur des terres agricoles, les taux d'intérêt ainsi que le prix des produits issus de certaines cultures jouent un rôle majeur dans la croissance des prix des terres.

Les composantes de la fiscalité relative au domaine agricole

- Le Programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA) est un élément central des politiques fiscales applicables au milieu agricole. En 2023, le crédit moyen dont bénéficient les propriétaires s'élève à un peu plus de 5 600 \$.

La valorisation financière des terres agricoles

- Les terres agricoles représentent des placements stables, sûrs et stratégiques face à la demande alimentaire mondiale. Certains fonds d'actifs agricoles achètent donc des terres afin de diversifier le portefeuille d'actifs de leurs investisseurs et les louent à des agriculteurs pour en tirer un rendement annuel. Selon les données disponibles, ce type de propriétaires investisseurs semble peu présent au Québec.

SECTION 3 – LES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES

- Le Registre foncier du Québec (Registre), un outil sous la gouverne du ministère des Ressources naturelles de la Faune et des Parcs (MRNF), regroupe et rend publiques toutes les transactions immobilières réalisées au Québec depuis sa création en 1841. Selon le système de la publicité foncière, toute transaction immobilière devient publique par son inscription dans le Registre.
- Après l'analyse de données tirées du Registre, 17 % des transactions en zone agricole concernent des terres enregistrées au MAPAQ et 70 % des transactions touchant des terres agricoles se retrouvent dans les 5 régions disposant de plus de 300 000 ha exploités à des fins agricoles.

SECTION 4 – L'ACCÈS AUX TERRES POUR LE DÉMARRAGE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES AGRICOLES PAR LA RELÈVE

- Aux cinq ans, le MAPAQ produit le *Portrait de la relève agricole du Québec*. Ce document contient des informations détaillées sur la situation des agriculteurs de moins de 40 ans et possédant au moins 1 % des parts d'une exploitation agricole. La première portion de cette section se base principalement sur la version la plus récente (2021) de ce portrait, alors que les suivantes abordent, surtout, les outils disponibles pour appuyer le développement de la relève et les modes d'accès alternatifs au foncier agricole.

LA RELÈVE AGRICOLE

La présence de la relève dans l'agriculture québécoise

- 20 % des exploitations agricoles au Québec comptent au moins un membre de la relève. Selon le Portrait de la relève agricole établie du MAPAQ, plus de la moitié des jeunes agriculteurs se sont établis par transfert d'une entreprise familiale. La proportion de ceux qui ont démarré une entreprise agricole est en croissance et a atteint 36 % en 2021.

Sondage auprès de la relève agricole

- La hausse de la valeur des terres rend plus difficile leur acquisition par la relève, mais la difficulté à identifier les terres en vente est également mentionnée comme un frein à l'établissement en agriculture.

LES MODES D'ACCÈS ALTERNATIFS À L'ACHAT

Le prix de la location des terres

- Le prix de location s'établit en fonction de différentes caractéristiques des terres agricoles. Le prix moyen à l'hectare des ententes de location pour lesquelles un prix a été mentionné lors de l'enquête du MAPAQ de 2022 est de 282 \$/ha en moyenne au Québec. En 2023, le prix de location annuel moyen à l'hectare compilé par le Centre de Référence en Agriculture et Agroalimentaire du Québec (CRAAQ) était de 445 \$ dans les zones de plus de 2 500 unités thermiques maïs (UTM) et de 60 \$ dans les zones de moins de 2 250 UTM.

Les outils facilitant l'accès à la terre

Il existe au Québec différents outils publics ou privés disponibles à la relève pour favoriser leur établissement en agriculture (ex. : L'ARTERRE, Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA), Fiducie d'utilité sociale agricole).

SECTION 5 – L'ACHAT DE TERRES AGRICOLES PAR LES NON-RÉSIDENTS

- Selon les données disponibles, la présence de propriétaires étrangers de terres agricoles est très faible. Le Recensement de l'agriculture de Statistique Canada établi que 96,4 % des agriculteurs du Québec qui sont nés au Canada. Parmi les 3,6 % restants, le tiers sont originaires de la Suisse. Cette situation s'explique sans doute en partie par le cadre législatif en place au Québec, depuis près de 45 ans, et qui a été renforcé en 2013.

LA LOI SUR L'ACQUISITION DE TERRES AGRICOLES PAR DES NON-RÉSIDENTS (LATANR)

- Le Québec limite les superficies de terres agricoles qui peuvent être acquises par des non-résidents qui ne souhaitent pas s'y établir. Plusieurs autres administrations interviennent également en ce sens et peuvent même légiférer sur le type d'acheteurs ou les superficies totales possédées.

LES SUPERFICIES DÉTENUES PAR DES NON-RÉSIDENTS

- Sur les 3,1 Mha de superficies agricoles enregistrées au MAPAQ et pour lesquelles une analyse approfondie a pu être réalisée, environ 5000 ha sont détenus par des propriétaires non producteurs dont l'adresse de correspondance est à l'extérieur du Québec.

SECTION 6 – ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

Concernant la propriété des terres agricoles

- La plupart des superficies cultivées sont enregistrées au MAPAQ. Elles sont d'abord et avant tout propriété de producteurs agricoles du Québec et la présence de non producteurs ne semble pas en augmentation. Par ailleurs, la superficie totale possédée par les plus grands propriétaires est en augmentation. L'état de la propriété des terres agricoles au Québec est-il problématique? Si oui, pourquoi et de quelle manière convient-il d'agir pour modifier la situation?

Concernant la valeur des terres agricoles

- Les informations disponibles indiquent que la hausse de la valeur des terres dans les dernières années est notamment due à des facteurs économiques externes liés aux prix des grains et aux taux d'intérêt. Une hausse similaire est notée dans les autres provinces canadiennes, bien que celle-ci soit en moyenne plus forte au Québec qu'au Canada. Cette hausse continue est un enjeu pour les acheteurs, mais un avantage pour les vendeurs. Faut-il intervenir pour limiter la hausse de la valeur des terres agricoles? Si oui, par quels moyens conviendrait-il d'intervenir?

Concernant les transactions foncières agricoles

- Les terres agricoles ont un rôle stratégique, notamment puisqu'elles sont à la base de notre autonomie alimentaire. Doivent-elles être considérées comme un bien immobilier semblable aux autres? La mise en place d'un système visant à surveiller et à analyser les transactions foncières agricoles devrait-il être envisagé? Ce système devrait-il prévoir la possibilité pour le gouvernement d'intervenir dans certains contextes? Si oui, lesquels?

Concernant l'accès aux terres agricoles pour la relève

- La hausse continue et importante de la valeur des terres agricoles dans les dernières décennies rend encore plus difficile l'établissement de la relève en agriculture au Québec. Devrait-on mettre en place des mesures pour favoriser l'achat de terres agricoles par la relève agricole? Faut-il plutôt encourager le développement de modes alternatifs d'accès à la terre (ex. : encadrement des locations de terres, recours à des fiducies d'utilité sociale agricoles ou à des fonds d'investissement consacrés à la relève, élargissement des services de jumelage et de maillage) ou accroître l'accessibilité de la relève agricole à ces différents outils?

Concernant la propriété des terres agricoles par des non-résidents

- L'achat de terres agricoles par des non-résidents du Québec est encadré par une loi, entre autres pour limiter annuellement les superficies dont ils peuvent devenir propriétaires. Par ailleurs, les données disponibles n'indiquent pas qu'il y ait une quantité importante de terres agricoles détenues par des non-résidents du

Québec. Jugez-vous nécessaire que le Québec encadre davantage ce type d'acquisitions?

Question ouverte

- Y a-t-il d'autres enjeux que vous souhaiteriez soulever relativement à la propriété des terres, aux transactions foncières agricoles ou à l'accès aux terres? Quelles sont les solutions qui permettraient d'y répondre, selon vous?

LISTE DES ACRONYMES

CRAAQ	Centre de Référence en Agriculture et Agroalimentaire du Québec
FIRA	Le Fonds d'investissement pour la relève agricole
LATANR	Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MRNF	Ministère des Ressources naturelles de la Faune et des Parcs
PCTFA	Programme de crédit de taxes foncières agricoles

Unités de mesure :

ha	hectare
Mha	méga hectare
UTM	Unité thermique maïs (Nombre de degrés-jours de croissance propices à la culture du maïs)

