



CETAB⁺

Centre d'expertise et de transfert en
agriculture biologique et de proximité

INAB  CÉGEP DE VICTORIAVILLE



Inflation foncière Comprendre les causes

Agir maintenant et pour l'avenir

Par Jean Larose, agr.

Février 2025



Sommaire

- 1 **La propriété des terres:** débats et conflits millénaires.
- 2 **Le régime foncier québécois:** ce qui le différencie.
- 3 **Les terres agricoles: un patrimoine précieux.**
- 4 **La consultation nationale** sur le territoire et les activités agricoles.
- 5 La tendance lourde de **la croissance des prix ne s'atténuera pas.**
- 6 **Des pistes de solution** pour l'avenir.

1

La propriété des terres

Source de débats et de conflits depuis des millénaires



1. La propriété des terres

Débats et de conflits depuis des millénaires

De l'antiquité à aujourd'hui, la propriété de la terre agricole est **l'objet des pouvoirs** (monarchies, seigneurs, religions);

Source de convoitise, de **guerre et de révolution**;

Industrialisation, économie de marché, **privatisation, fermes collectives et intervention de l'État**;

Le Québec hérite d'un système féodal (seigneurs et censitaires), aboli en 1854;

Les autochtones, généralement en propriété collective, sont graduellement **dépossédés de leurs terres**;

Cantons (Township) à l'extérieur du régime seigneurial;

Dans l'**ouest** (Dominion Lands Act, 1872), **terres gratuites pour la colonisation**.

2

Le régime foncier québécois



2. Le régime foncier québécois

Ce qui fait sa différence

Après le traité de Paris et l'abolition du système féodal, naissance:

D'une agriculture d'occupation du territoire selon **un modèle propriétaire-exploitant « habitant » son lot;**

Ce modèle **s'appuyant sur la famille** reçoit l'appui « bienveillant » **de la religion catholique;**

Il est le **bastion de la résistance politique et économique** de la nation canadienne-française;

Il sera **inlassablement appuyé par l'État:** « Qui doit continuer à soutenir, encourager, sauvegarder par tous les moyens, l'exploitation familiale de nos fermes par leurs propriétaires. Notre province, dont le pourcentage de fermes exploitées par leurs propriétaires est le plus élevé au monde, soit 96.9% (1951) »;

75 ans plus tard, ce principe est encore la base de nos grandes institutions et politiques agricoles.
Avons-nous su adapter ce grand principe aux réalités de 2025?

3

Les terres agricoles

Un patrimoine précieux



3. Les terres agricoles

Un patrimoine précieux

Énoncé de la politique bioalimentaire 2018-2025

Le territoire agricole fait partie du patrimoine du Québec.

Les terres agricoles ont un **caractère stratégique pour l'économie de plusieurs territoires** (12,1 G\$ de recettes monétaires agricoles en 2022) et les entreprises qui les exploitent sont essentielles à l'accroissement de notre autonomie alimentaire.

Il s'agit **d'une ressource limitée et non renouvelable.**

3 Types de patrimoine

Économique, politique et stratégique

- PIB réel de 27.2G\$ en 2023 (6.3% du Québec)
- 530 000 emplois, beaucoup en régions, etc.
- Autosuffisance alimentaire, souveraineté alimentaire durable, sécurité alimentaire, alimenter notre monde, etc.

Vitalité des territoires et gardien de nos valeurs sociétales

- Vitalité économique de plusieurs régions;
- Des gens, des familles d'ici bien ancrées dans leur milieu.

Biologique

- Une ressource vivante, complexe;
- Non renouvelable et essentielle à la vie des générations futures;
- Patrimoine collectif à protéger, à restaurer;
- Biodiversité et connectivité écologique;
- Quel est l'âge d'un sol ?

3. Les terres agricoles

Un patrimoine précieux

Ce qui nous distingue aussi

La propriété par des producteurs agricoles est de 83% (72% en Ontario, 62% dans les Prairies);

Possèdent plus de 85% des superficies dans 12 des 17 régions;

Moins de fermes de groupe (en croissance);

Faible présence de fonds d'investissement;

Filet de sécurité qui favorise l'investissement...et l'endettement:

- Financement (garanti par l'état au Québec);
- Sécurité du revenu (ASRA et Agri);
- Assurances-récolte;
- Gestion de l'offre et mise en marché collective;
- Remboursement de taxes, aide à la relève, agroenvironnement, etc.

Une agriculture de propriétaire

Proportion des terres cultivées et louées en 2021 (%)

41%



Canada

20%

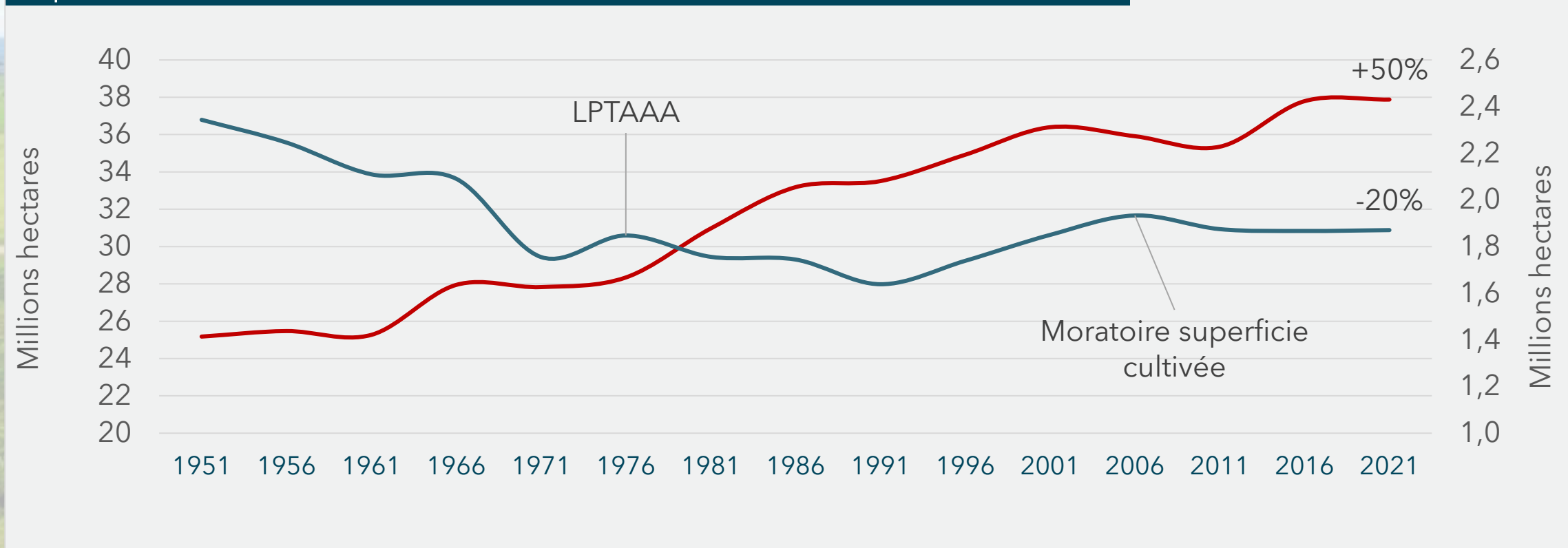


Québec

Statistique Canada. Tableau 32-10-0153-01 Utilisation des terres, données chronologiques du Recensement de l'agriculture

Une rareté qui fait inévitablement pression

Superficie des terres en culture au Québec et au Canada (M hectares)

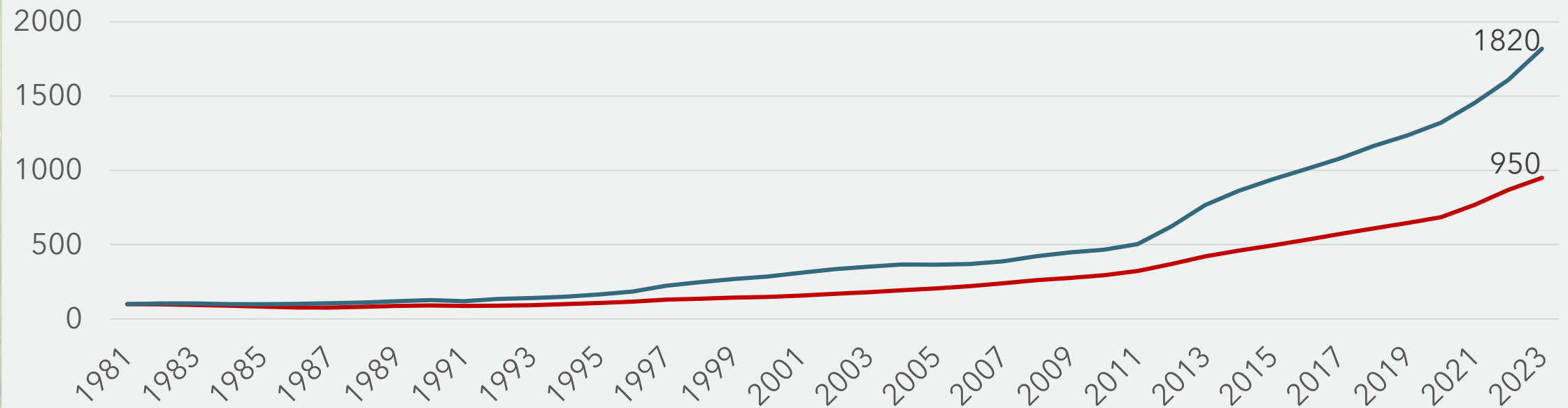


Statistique Canada. Tableau 32-10-0153-01 Utilisation des terres, données chronologiques du Recensement de l'agriculture

- Entre 1951 et 2021, **perte de 20%** des superficies cultivées au **Québec**.
- Durant la même période, **+50%** au **Canada**.

La flambée de la valeur est 2 fois plus importante au Québec vs ROC (42 ans)

Évolution de la valeur des terres agricoles au Québec et au Canada (1981=100)

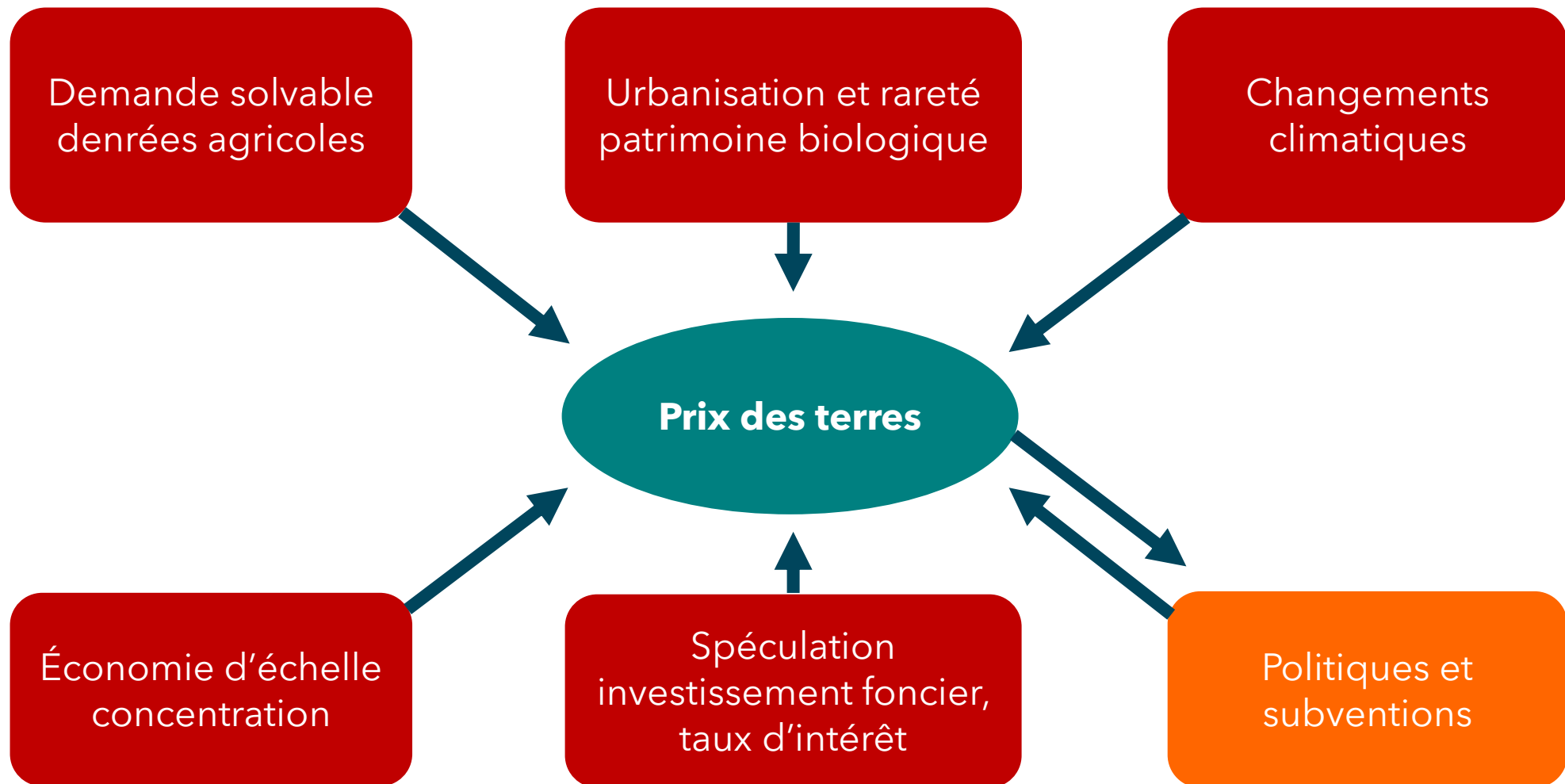


Statistique Canada. Tableau 32-10-0056-01 Bilan du secteur agricole, au 31 décembre

- De 1981 à 2023, la valeur des terres agricoles au Canada a été multipliée par **9,5**.
- Durant la même période au Québec, le multiplicateur est **18,2**.

Prix des terres

Plus qu'une question de taux d'intérêt et du prix des cultures



Prix des terres

Plus qu'une question de taux d'intérêt et du prix des cultures

La dynamique générale à la ferme du prix des terres au Québec

Facteurs mondiaux

- Hausse de la demande
- Urbanisation, rareté et spéculation
- Changements climatiques
- Instabilité économique
- Inflation

Le symptôme

Les revenus ne suivent pas les coûts

Objectifs recherchés

- Qualité de vie
- Relève
- Potentiel à développer
- Nouveaux modèles

Actions

- Investir
- Acheter de la terre
- Accroître l'endettement
- Réduire l'équité
- Augmenter la rente

Augmenter la rente

- Revenus diversifiés
- Coût de production
- Économie d'échelle
- Filet de sécurité (financement, assurances, GO mise en marché, programmes)

POUR ATTÉNUER

1. Protéger la terre

- LPTA
- CPTAQ

2. Favoriser l'accroissement des superficies en culture

- Moins de friches
- Moins de spéculation
- Densifier plus

3. Accroître l'accessibilité

- Relève
- Nouveaux modèles
- Nouveaux marchés
- Plafonner la propriété ?

4. Appuyer la propriété collective

4

La consultation nationale sur le territoire



La consultation nationale sur le territoire: Quelques observations

- Superficies détenues par les grands producteurs agricoles (350 propriétaires détenant de 512 à 693 ha en 2007, 2015, 2023): 404836 ha (13%), **+50% sur 15 ans;**
- Superficies détenues par les plus grands non producteurs: 31316 ha (1%), **+4% sur 15 ans.**
- De nombreuses données cruciales à une bonne prise de décision sont manquantes:
 - Des autorisations de construction pour **39 920** résidences (**66 MRC sur 99**), pas de bilan;
 - Aucune idée précise du nombre, du profil et des intentions des propriétaires de terres qui ne sont pas agriculteurs;



La consultation nationale sur le territoire: Quelques observations

- Des données cruciales manquantes:
 - Même constat pour les superficies détenues par les grands producteurs;
 - **Qui achète? Qui vend? Dans quel but ? Évolution de l'enfrichement?**
- **La santé des sols** dans les secteurs plus méridionaux ne s'est pas améliorée depuis 1990, celle des régions plus périphériques apparaît aujourd'hui en meilleur état;
- **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;



La consultation, les suites

Projet de Loi 86

Le 5 décembre, le ministre Lamontagne a déposé le projet de loi 86 :
« Une meilleure protection du territoire agricole et de notre agriculture. »

Celui-ci a pour objectifs de :

- Protéger nos terres agricoles;
- S'attaquer à la spéculation;
- Soutenir nos régions;
- Rendre les règles plus simples;
- Encourager l'agrotourisme et l'agriculture durable.

La consultation, les suites

Projet de Loi 86

Quelques éléments du projet de Loi:

- Registre des transactions et contrôle de certaines (achat par un fonds d'investissement)
- Renforcement des pouvoirs de la CPTAQ;
- Permission de surtaxer les terres en friche;
- Atténuation obligatoire des décrets gouvernementaux;
- Amélioration de la planification régionale (PDZA et OGAT);
- La primauté de la CPTAQ vs les Communautés, les MRC, les municipalités, le gouvernement lui-même dans les demandes d'exclusion?
- Plus de latitude aux municipalités qui font leur devoir?

Commission parlementaire en janvier;

À suivre: l'adoption, les règlements et les budgets.

La consultation, les suites

Projet de Loi 86

La consultation du ministre a été saluée autant pour son **audace**, que pour sa **rigueur et son étendu** ;

Le ministre a annoncé le 2 décembre, le FIRA 2.0 bonifié, soutien « majeur » à la relève agricole (100 M\$);

Le 5 décembre, dépôt du projet de loi 86: Un pas dans la bonne direction, mais **une œuvre à compléter**;

Malgré la compréhension et la volonté du ministre, il est **plus que possible que les priorités du gouvernement et de l'opinion publique soient ailleurs**;

CAPERNE sur l'accaparement- Mars 2016: Que toute transaction de terres agricoles soit assortie d'une obligation de divulgation au MAPAQ;

Peu d'impact sur l'inflation foncière, le phénomène d'accaparement, l'accessibilité des terres, la santé des sols, le patrimoine biologique!

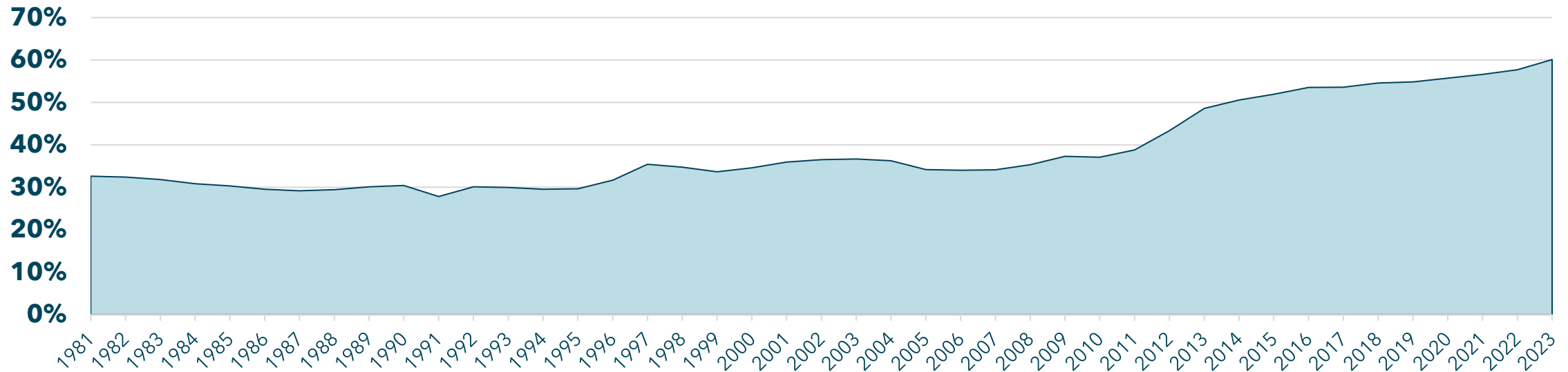
5

La tendance lourde de la croissance des prix ne s'atténuera pas



La terre comme valeur refuge au bilan...

Proportion des actifs totaux des fermes au Québec qui sont des terres (%)



Statistique Canada. Tableau 32-10-0056-01 Bilan du secteur agricole, au 31 décembre

- **En 1981, 33% des actifs des fermes au Québec étaient de la terre;**
- **En 2023, c'est 60%.**
- Accélération depuis 2010.

La tendance lourde de la croissance des prix ne s'atténuera pas

Malgré la hausse de l'endettement et de la baisse du capital productif, **notre système financier se porte bien;**

Le modèle québécois offre un environnement d'affaires stable, sécuritaire et propice à l'endettement;

La terre est **une valeur refuge qui ne perd jamais de valeur**...au potentiel de rendement alléchant;

La hausse du prix des terres au Québec est de $\pm 10\%$ année après année depuis >10 ans, la valeur moyenne des terres agricoles a doublé dans la dernière décennie ;

La déconnexion entre la valeur agronomique et la valeur marchande s'accroît:

- Moins d'actifs productifs sur les fermes ;
- Hausse de l'endettement;
- Fuite de capitaux hors de l'agriculture;
- Difficulté d'établir la relève, particulièrement non apparentée.

Acquisitions stratégiques et grands acheteurs

- Les agriculteurs vont eux-mêmes alimenter la flambée des prix en visant des acquisitions stratégiques de terres en périphérie (voisins);
- Ils sont prêts à payer un prix marginal plus élevé pour ces terres avoisinantes et souvent, des économies d'échelles y seront associées;
- Les grands acheteurs de terres sont aussi des agriculteurs, qui bénéficient aussi d'économie d'échelle, de structures administratives, d'un bilan financier solide bâti depuis des décennies, souvent avec le même filet de sécurité;
- Ils possèdent donc une capacité d'acquisition accrue.



La tendance lourde de la croissance des prix ne s'atténuera pas

Notre système financier agricole est construit pour supporter les entreprises gagnantes;

Les fermes les plus efficaces ont encore de bonnes capacités d'emprunt appuyées par un bon actif déjà payé ;

Les agriculteurs pour la grande majorité veulent encore être propriétaires de la terre ;

Ils vont continuer à avoir du financement pour le faire;

Pas de problème, à court terme, encore de bonnes affaires en perspectives;

À moins d'une intervention politique, aucun changement à l'horizon.

- « **Ne pas réparer ce qui n'est pas brisé** ».

6

Des pistes de solution:

De l'action immédiate à
l'investissement pour
l'avenir



Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

1. Agir au quotidien : chaque entreprise est un cas unique

Individuellement: « S'approprier le contrôle de sa ferme et de sa vie »:

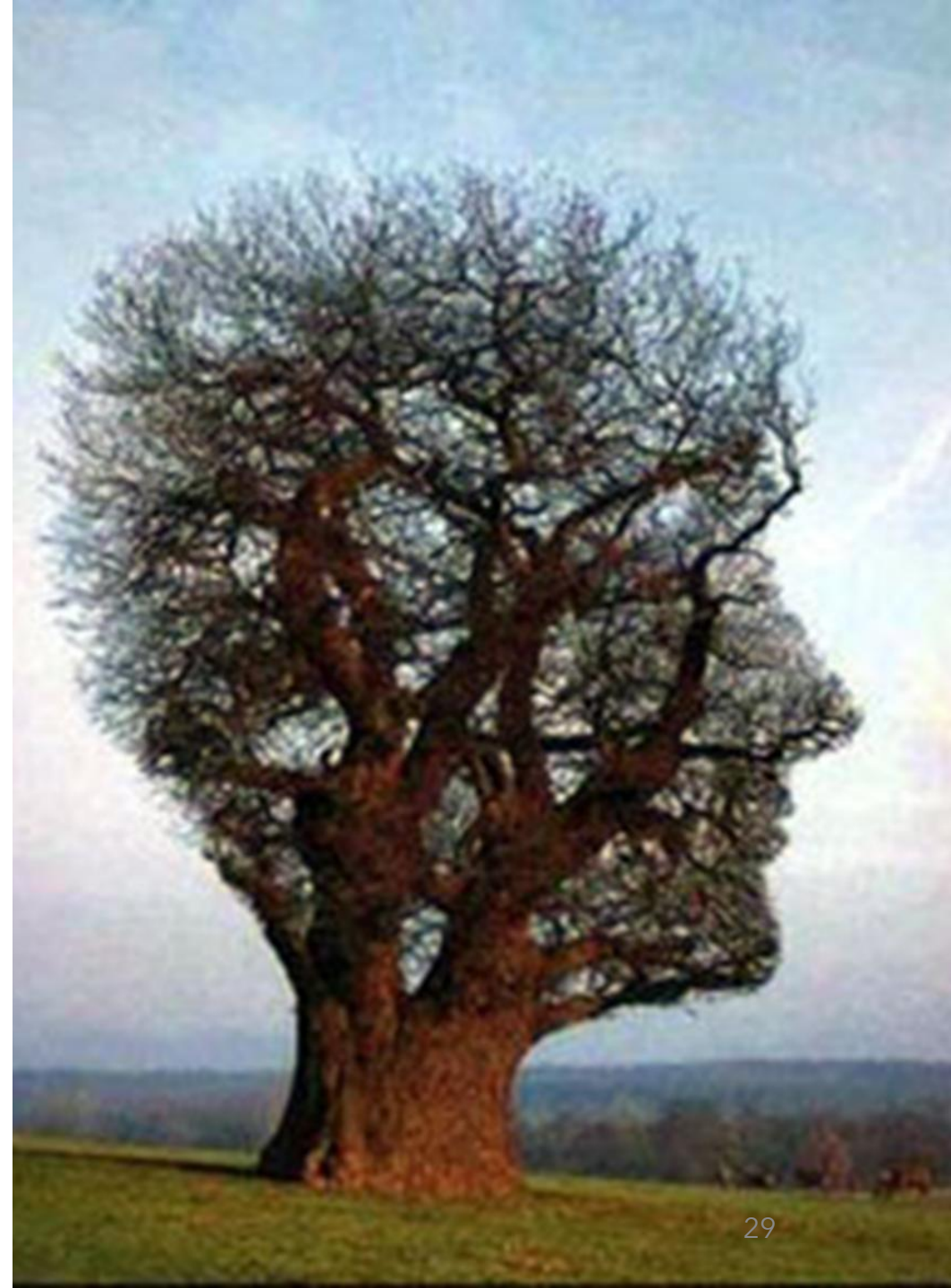
- Moins de HP/ha;
- Moins de travail;
- Moins d'endettement;
- Moins d'exposition aux fluctuations des marchés;
- Gestion des risques;
- Santé des sols et du patrimoine biologique;
- Satisfaction de se sentir en contrôle.



Pistes de solution:

Agir au quotidien ensemble

- **Accès au savoir, à l'innovation**, à l'expérimentation;
- **Appuis professionnels**, institutionnels et partenaires du milieu;
- **Partage des savoirs** (réseaux, formation, colloque);
- **Mieux comprendre** les enjeux de propriété, de prix, de concentration et d'accaparement pour trouver des solutions et se mobiliser;
- Les solutions appartiennent d'abord aux **agriculteurs et à leurs partenaires** incluant les gouvernements et le monde municipal.



Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

2. Retrouver la valeur agronomique par la propriété collective: exemple des FUSA

Une FUSA permet de:

- **Cadenasser juridiquement à perpétuité la vocation agricole des terres**, favoriser l'émergence de nouveaux modèles, offrir une opportunité d'encourager des techniques de production favorisant la préservation du patrimoine biologique;
- Proposer une alternative d'accès aux terres à une partie de la relève, appuyer le développement de certaines productions, de certains modèles en plus d'éviter le surendettement.

Outil plutôt marginal:

- Protec-Terre: 9 FUSA, 285 ha;
- UPA-Fondation: 8 propriétés, 420 ha.

Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

2. Retrouver la valeur agronomique par la propriété collective

Les coûts d'une FUSA ou autres propriétés collectives:

- Acquisition à la valeur marchande;
- Expertise spécialisée, maintenance et travaux (qualité des sols, biodiversité, etc.);
- Soutien au financement, gestion et développement.

Les revenus:

- Location à la valeur agronomique;
- Philanthropie et appuis du milieu (municipal);
- Mesures fiscales et aides gouvernementales.

Une alternative à l'agriculture de capitaux:(Le cas de la Mitis, IREQ Nov. 2024, démantèlement de 6 fermes laitières, 2 fermes ovines, 1 porcine).

Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

2. Retrouver la valeur agronomique par la propriété collective, les conditions essentielles

L'agriculture est un métier risqué, le coût de location doit en tenir compte;

Expertise et l'appui à la gestion ne doivent pas être sous-estimé;

Les agriculteurs(trices) se concentrent sur leur métier;

L'incontournable question de couvrir les coûts:

- Location de l'utilisateur;
- Philanthropie et appui du milieu, agriculture de proximité;
- Le nécessaire appui de l'État, fonds fiscalisés, subventions (sans paperasse);
- Un genre d'Investissement-Québec de la propriété collective.

Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

2. Retrouver la valeur agronomique par la propriété collective en collaboration avec le milieu municipal:

Cadenasser à perpétuité la vocation agricole des terres;

**Pouvoir accru pour les comportements exemplaires (PDZA, consultation, reddition de comptes)
Droit de préemption, valider par la CPTAQ?);**

À prévoir: capacité de financement, risques financiers, coûts d'opération, mode d'attribution et de gestion des actifs;

Toujours la même question: l'appui financier.

Propriété collective vs fond privé

Firme d'investissement

- **Le profit est au cœur de sa mission;**
- Le gain en capital est recherché;
- Le maintien de la vocation agricole de la terre n'est pas une nécessité;
- La location n'est pas sécurisée;
- La firme peut être achetée par des intérêts étrangers;
- Elle privilégie un type d'agriculture moins risqué et facilement délogeable.

FUSA, COOP, OBNL

- **Elle ne peut pas réaliser de profit;**
- Les terres ne sont pas revendues;
- Le maintien de la vocation agricole de la terre est au cœur de sa mission;
- La location est sécurisée à long terme;
- La propriété demeurera québécoise;
- Elle privilégie une agriculture diversifiée.

Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

3. Construire pour l'avenir c'est:

Questionner davantage l'impact de la hausse du prix des terres et de certains phénomènes comme l'accaparement et la financiarisation, « **sur un modèle d'exploitation de nos fermes par leurs propriétaires** » (1951)? **Qui permet d'en vivre? Qui se transmet?**

Ce principe est encore à la base:

- De nos grandes organisations (Coopération, syndicalisme, plans conjoints);
- De programmes comme l'ASRA et mesures diverses du MAPAQ et d'AAC;
- La réalité de 2025 nous amène-t-elle à revoir ou à préciser ce qu'on entend par un modèle de ferme à privilégier? Trouver de nouvelles façons de la valoriser?

Pistes de solution:

De l'action immédiate à l'investissement pour l'avenir

3. Construire pour l'avenir c'est:

Accroître l'accessibilité à des terres plus abordables;

Mieux appuyer la relève non apparentée;

Réduire l'endettement des entreprises;

Mieux appuyer les productions émergentes, innovantes, qui répondent à de nouvelles opportunités de marché;

Passer du PAD à l'amélioration mesurable de la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité;

Investir dans la propriété collective, une alternative à l'accaparement.

Conclusion

La consultation était un exercice nécessaire et courageux;

La loi 86 est un bon pas, à poursuivre;

Peu d'impact sur le prix des terres et l'accaparement;

Plusieurs facteurs, plusieurs solutions...pour atténuer;

Des impacts majeurs sur notre modèle d'agriculture;

Mais le système peut encore s'en accommoder;

Et l'actualité risque de nous amener ailleurs;

Les agriculteurs sont au cœur des solutions:

- Sur leur entreprise;
- Collectivement par leurs outils et leurs réseaux;
- Collectivement par leurs institutions, tout le monde doit faire sa part: la coopération, le syndicalisme, les gouvernements.



Questions et commentaires

