

Note CIRANO écrite d'après un rapport de Jean-Philippe Meloche et Guy Debailleul, mars 2013

Depuis la crise alimentaire mondiale de 2008, on observe un intérêt croissant des investisseurs pour l'agriculture. L'engouement est moins prononcé au Québec qu'ailleurs dans le monde, mais il a tout de même donné lieu à l'émergence de fonds d'investissement spécialisés et de sociétés en commandite qui misent sur l'acquisition de terres agricoles. Des rumeurs d'achat de terres par des étrangers ou des acquisitions récentes de terres par des intérêts financiers, notamment au Saguenay-Lac-Saint-Jean, ont soulevé plusieurs inquiétudes parmi les acteurs du milieu agricole québécois. Dans ce contexte, il nous paraît essentiel de mieux documenter le phénomène. L'objectif de cette étude est donc de dégager un état de la situation concernant l'acquisition des terres agricoles au Québec et d'en saisir les impacts sur le développement du secteur. Des constats sur les politiques encadrant l'acquisition de terres par des non-exploitants sont aussi établis.

L'analyse de données a permis de dégager certains constats. Le premier de ces constats est que les investisseurs non-agriculteurs ne détiennent qu'une infime partie des terres et que leurs ambitions pour les prochaines années ne peuvent les amener à exercer un véritable contrôle sur le marché, même dans les régions où ils sont plus présents. Nous arrivons donc à la conclusion qu'il n'y a pas de phénomène d'accaparement des terres agricoles au Québec.

L'autre constat important de notre étude est que la plupart des impacts imputés aux investissements dans les terres agricoles par des non agriculteurs ne semblent pas vouloir se matérialiser ou ne seraient pas liés directement aux investissements. La principale crainte évoquée concerne surtout la taille des fermes ou la superficie totale de terres détenue par un même investisseur. On remarque que les modèles d'affaires des entreprises qui investissent dans les terres agricoles ne misent pas nécessairement sur l'implantation de grandes fermes.

L'accès aux terres agricoles pour la relève est aussi une préoccupation évoquée par plusieurs. Avec les consolidations qui s'organisent au sein des exploitations agricoles et le contexte démographique de

vieillesse, les signes de pénurie sont évidents. Les investisseurs non-exploitants n'ont toutefois qu'une influence minime sur cette réalité. Il n'est d'ailleurs pas impossible que certains de leurs projets puissent avoir un impact positif, plutôt que négatif, sur la problématique. Les fermes familiales, de leur côté, ne seraient pas non plus menacées par la présence des investisseurs. Elles détiennent des avantages de productivité qui devraient les garder compétitives, malgré l'arrivée des nouveaux joueurs. L'acquisition des terres agricoles par des non-exploitants peut entraîner des fuites de revenus dans certaines communautés rurales. Les bénéfices de l'agriculture soutenue par des fermes familiales de petite taille pour les communautés rurales sont importants.

Plusieurs intervenants du milieu agricole demeurent tout de même inquiets quant à la possibilité de voir les investisseurs s'accaparer rapidement des parts importantes du marché des terres agricoles au Québec.

Il ressort donc en matière d'acquisition des terres par des acteurs extérieurs à l'agriculture que l'enjeu immédiat et pour les prochaines années n'est pas nécessairement celui de légiférer sur la question, mais plutôt de collecter davantage d'information sur le phénomène et d'en assurer une analyse appropriée. Dans un contexte où les investisseurs sont plus présents sur le marché des terres, on peut s'attendre aussi à ce que la location de terres agricoles prenne plus d'importance et devienne un mécanisme plus souvent utilisé dans la consolidation des exploitations agricoles. Une réflexion s'impose alors sur la pertinence d'encadrer l'établissement de baux de location comme cela s'observe dans plusieurs pays. Certains sont également amenés par la présence d'investisseurs sur le marché des terres à remettre en question les programmes de soutien à l'agriculture. Il s'agit là d'une question qui doit être adressée, comme elle l'a été déjà à partir d'autres considérations. Notre étude soulève quelques enjeux à cet égard.

Le rapport peut être consulté sur le site Web du CIRANO à l'adresse suivante :

<http://www.cirano.qc.ca/pdf/publication/2013RP-04.pdf>