

Mettre en place des mécanismes afin de limiter la spéculation sur les terres agricoles

DEMANDE

Afin de freiner le phénomène de spéculation foncière et l'augmentation rapide du prix des terres ainsi que de limiter la consolidation de terres par quelques joueurs, la relève agricole demande au gouvernement du Québec des mécanismes anti-spéculation sur les terres et d'appuyer les organismes, comme les fiducies foncières dans leurs objectifs de protection du territoire agricole. De plus, elle demande que soit mise en place une limitation d'acquisition maximale de superficies agricoles le plus rapidement possible tel que le permet le PL86.

ENJEUX

Le territoire agricole subit depuis plusieurs années une énorme pression spéculative. La valeur des terres augmente de façon exponentielle et leur valeur marchande dépasse désormais largement leur valeur économique et agricole. Elles deviennent alors des investissements très rentables dans des transactions où la surenchère agressive est courante. Les transactions foncières intéressent de plus en plus d'investisseurs, qu'ils soient agriculteurs ou non. En 2024, l'augmentation de la valeur moyenne annuelle des terres agricoles dépasse encore le 10% pour atteindre 12,5%.

Le territoire agricole est pourtant une ressource limitée (2 % du territoire), non renouvelable et stratégique pour l'économie et la sécurité alimentaire de la population. Dans le contexte de conflit économique important avec des partenaires d'affaires comme les États-Unis, il est essentiel de protéger les ressources qui produisent nos aliments.

Alors que la terre est aussi un outil essentiel pour les agriculteurs dans l'exercice de leur métier, cette pression spéculative détériore son accès pour la prochaine génération. L'accès à la terre est un des principaux freins à l'établissement de la relève agricole, ce qui ajoute une barrière dans un parcours déjà très difficile.



Le Prince Edward Island lands protection act impose une limite dans l'acquisition des terres agricoles. Dans un contexte de spéculation accrue, avec une ressource finie comme les terres fertiles, il est nécessaire de mettre des limites pour favoriser les entreprises d'une certaine taille. Il y est donc interdit pour un individu d'acquérir au-delà de 1000 acres et pour entreprise d'en acquérir plus de 3000. Cela permet un meilleur contrôle du type d'entreprises agricoles sur l'Île-du-Prince-Édouard.



Mettre en place des mécanismes afin de limiter la spéculation sur les terres agricoles

ENJEUX [SUITE]

Même après le démarrage, les entrepreneurs agricoles de la relève sont victimes de ces hausses des prix. En effet, leur entreprise est moins résiliente face à la hausse de coûts qu'une entreprise avec de nombreuses années derrière elle. Avant tout, cela les rend moins aptes à avancer les capitaux suffisants pour l'achat de terres à gros prix. La relève agricole doit bénéficier des moyens nécessaires pour continuer de nourrir le Québec et par conséquent elle doit avoir accès aux terres.

Lors de l'élaboration du *PL86 - Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité*, plusieurs des demandes de la relève ont été entendues et incluses dans les modifications législatives. Il faut cependant s'assurer que les mécanismes de suivis qui ont été réfléchis lors des consultations auront un impact réel sur la transférabilité des terres agricoles à une relève. Pour se faire, en se référant aux données qui sont déjà accessibles et qui le seront grâce au registre des transactions foncières, il est fondamental de trouver un mécanisme de contrôle qui viendra réduire le risque d'accaparement des terres agricoles par de gros joueurs en limitant l'acquisition de terres.

RÉSUMÉ DE LA DEMANDE

Soutien des initiatives

Afin de reconnaître et de soutenir la diversité des modèles agricoles, la relève demande de poursuivre l'appui aux organismes, comme les fiducies d'utilité sociale agricole et la Fiducie agricole UPA-Fondation, qui visent à réduire la spéculation foncière.

Limitation et contrôle

La relève demande aussi que soit établie une limitation maximale au-delà de laquelle il serait interdit d'acquérir des terres agricoles sans passer par un processus à la Commission de la protection du territoire agricole. Elle invite le gouvernement à mettre en place d'autres mécanismes qui viendront réduire l'impact spéculatif qui est très présent dans la dernière décennie.

GAIN

Suite à la consultation nationale sur le territoire, le PL86 - Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité a été adopté. On y trouve des revendications historiques de la relève. Un registre des transactions foncières en zone agricole devrait voir le jour dans la prochaine année, une limitation de la possibilité d'achat par des fonds d'investissement dans des zones à proximité de certains périmètres urbains et plusieurs autres éléments vient assurer une meilleure protection du territoire agricole tout en offrant des outils de surveillance et de possible contrôle en ouvrant la porte à des limites d'acquisition.