

L'augmentation de la valeur des terres agricoles et l'effet des Fermes d'importance sur ce phénomène.

- **Il y a eu une hausse soutenue de la valeur des terres au cours des dernières années au Québec** (Rapport Valeur des terres agricoles 2019 de Financement agricole Canada, p.17). C'est donc un phénomène réel et généralisé à l'ensemble du territoire québécois. Les régions connaissent des variations plus ou moins importantes selon l'année (diapo. 5). Au Centre-du-Québec :
 - Écart 2014-2015 : +9 %
 - Écart 2015-2016 : +13 %
 - Écart 2016-2017 : +26 %
 - Écart 2018-2017 : -4 %
 - Écart 2018-2019 : données non disponibles(Source : Bulletins Transac-Terre 2016, 2017, 2018, 2019)
- Selon la Politique bioalimentaire 2018-2025 : Alimenter notre monde, qui cite Financement agricole Canada, la croissance du prix des terres (qui a presque triplé entre 2005 et 2015) serait attribuable à plusieurs facteurs, notamment la baisse des taux d'intérêt, qui ont connu un creux historique, ainsi que le relèvement des prix de certains produits, dont les grains et les oléagineux. En fait, selon plusieurs études sur le sujet, les producteurs agricoles sont propriétaires de plus de 80% des terres exploitées et ce sont principalement eux qui influencent le marché des terres agricoles (p. 78).
- Il est, aussi, possible de consulter ces études sur le sujet :
 - Jean-Philippe MELOCHE et Guy DEBAILLEUL (2013), Acquisition des terres agricoles par des non-agriculteurs au Québec : ampleur, causes et portée du phénomène;
 - Catherine BRODEUR, Simon DOSTIE et Rosalie-Maude ST-ARNAUD (2012), Valeur et propriété des terres agricoles : enjeux et perspectives.
- **Offre et demande**

Il faut garder en tête que la demande pour les terres agricoles est en général élevée, ce qui est démontré par l'augmentation soutenue de la valeur des terres agricoles au cours des dernières années, au Québec, mais aussi au Canada. De façon générale, si une terre est en vente, elle trouvera facilement un acheteur.

Si, localement, la demande pour des terres agricoles cultivables augmente et que l'offre demeure constante ou diminue, il y aura une pression à la hausse sur les prix. C'est là où il y a un possible effet si des entreprises telles les fermes Lansi et Landrynoise inc., s'ajoutent aux autres entreprises qui cherchent des terres à acquérir dans un même secteur.

L'impact qu'auront ces deux fermes en particulier sur le marché local est difficile à évaluer. Il dépendra de leur capacité d'acheter les terres, c'est-à-dire de les payer au prix du marché. Il dépendra aussi des autres acheteurs présents sur le marché (seront-ils nombreux, auront-ils la capacité de payer – donc un pouvoir de négociation susceptible de créer une pression à la hausse sur les prix, etc.).

- **Rentabilité de l'achat de terres agricoles**

- Il faut savoir qu'aux prix actuels, il est difficile de rentabiliser l'achat d'une terre agricole.
Au cours des dernières années, la conseillère en économie-gestion, pour la direction du MAPAQ au Centre-du-Québec, a livré quelques conférences sur la rentabilité de cet investissement pour la culture de grains conventionnels. Pour la Mauricie et le Centre-du-Québec, les conclusions étaient les mêmes : aux prix actuels, il y a peu (voire pas) de rentabilité à acheter une terre agricole dans le seul but de cultiver des grains de manière conventionnelle (présentation PPT 19-02-07).
- La capacité d'acheter les terres agricoles à ces niveaux de prix, réside dans le fait que les entreprises détiennent un « vieux gagné » (une capacité de payer due à des revenus antérieurs) ou œuvrent dans une production qui génère des revenus suffisants pour payer le capital et les intérêts sur l'achat de la terre.
- Les décisions d'investissement des entreprises laitières d'importance doivent donc répondre à des règles de rentabilité économique, ce qui vient limiter les décisions d'achats massifs. À ce sujet, d'autres avenues peuvent être explorées, soit pour produire les intrants nécessaires ou pour épandre le lisier, soit la location de terres ou l'entente avec des propriétaires terriens.
- La rentabilité de l'achat de terres agricoles dans le cas de nos deux fermes laitières dépendra du choix de cultures qu'elles y pratiqueront. Est-ce que ce sera des fourrages? Combien coûterait-il à ces deux fermes laitières d'acheter les aliments de l'extérieur, au lieu de les produire sur leurs propres terres? Souvent, le fait d'avoir une source d'approvisionnement à la ferme a une grande valeur, car c'est une source sûre. C'est une façon d'être plus autosuffisant et de diminuer les risques de l'entreprise. Il faut cependant que les états financiers le permettent.

- D'autres éléments moins chiffrables (autre que la rentabilité de l'investissement) interviennent nécessairement dans la décision d'acheter une terre (le niveau de risque, qui est faible dans le cas d'une terre; la potentielle valeur de revente élevée; la rentabilisation des équipements; le gain d'efficacité; la concordance avec le plan stratégique de l'entreprise; etc.).

En conclusion, il demeure difficile de se prononcer sur l'effet de la présence de telles entreprises sur le prix des terres dans leur entourage.

MAPAQ
Octobre 2020