

Les financiers passent à la ferme

Écrit par Pierre Duchesneau
Vendredi, 23 Août 2013 21:37 -



Illustration : Sébastien Thibault

Alain Lemay, producteur laitier de 50 ans du Lac-Saint-Jean, se demandait parfois ce qu'il adviendrait, à sa retraite, de sa ferme, située près de L'Ascension. « Aucun de mes trois enfants ne voulait prendre la relève », dit-il. Au début de 2012, un acheteur lui a fait une offre alléchante. « J'ai vendu ma terre deux fois le prix ! » L'acheteur ? La Banque Nationale.

De novembre 2011 à avril 2012, la BN a acheté au Lac-Saint-Jean 3 277 hectares de terres auprès d'une dizaine d'agriculteurs, créant du coup une propriété 30 fois plus grande que la

ferme québécoise moyenne.

Au milieu de ses 400 vaches attroupées sur une colline pelée, Gérard Rousseau, qui avait l'œil sur une de ces terres, ne décolère pas. Sa ferme est située sur le chemin Rousseau, du nom de sa famille, à Saint-Stanislas, petit village du nord du Lac-Saint-Jean. Depuis cinq générations, les Rousseau ont prospéré grâce à l'achat et à la location de terres auprès de voisins. Gérard a eu toute une surprise lorsqu'il a découvert que son concurrent pour l'achat de la terre voisine était sa propre banque. « Je ne jouais pas à armes égales. Il aurait fallu que je leur emprunte de l'argent pour acheter ! » dit-il. Cette terre, il la reluquait pour son fils, à qui il envisage de léguer les rênes de l'entreprise familiale d'ici 10 ans.

Au Québec et dans le monde, les terres agricoles attirent de plus en plus la convoitise des banquiers et grands investisseurs à la recherche de placements susceptibles de prendre rapidement de la valeur. Et les conséquences sur l'avenir du garde-manger des Québécois sont bien réelles.



Gérard Rousseau avait un œil sur une des terres que la Banque Nationale a achetées au Lac-Saint-Jean. «Je ne jouais pas à armes égales. Il aurait fallu que je leur emprunte pour acheter !» – Photo : Nicolas Mesly

En 2010, une rumeur selon laquelle des investisseurs de Shanghai, clients de l'agence immobilière Monaxxion, de Brossard, s'apprêtaient à acheter 40 000 hectares en Montérégie a fait grand bruit. L'affaire n'a pas eu de suite, mais la graine de l'inquiétude était semée : les

terres agricoles du Québec allaient-elles être accaparées par des intérêts financiers extérieurs au monde agricole ?

Pour l'instant, la très grande majorité des transactions continuent de se faire entre agriculteurs : 84 % des terres sont exploitées par leurs propriétaires (dont de nombreuses sociétés à numéro) et 14 % appartiennent à des non-agriculteurs. Quant aux propriétés étrangères, elles ne comptent que pour 2 % des terres agricoles, selon le Programme de crédit de taxes foncières agricoles, du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ). Ce qui n'est pas énorme.

Le portrait risque cependant de changer. Actuellement, 40 % des propriétaires qui se partagent les 29 437 fermes du Québec ont plus de 55 ans. Bientôt, des milliers d'hectares seront donc à vendre, et très peu des enfants des agriculteurs désirent prendre la relève. Parce que le travail est dur, mais aussi parce qu'il faut avoir les reins solides pour obtenir du financement. Pour acheter une ferme laitière moyenne au Québec, il faut 2,45 millions de dollars juste pour le quota (1,45 million) et le fonds de terre !

Pour un investisseur, les terres cultivées du Québec — les plus chères au pays — sont un excellent placement. Leur valeur a bondi de 400 % depuis les années 1990. Au cours des cinq dernières années, elles ont rapporté un rendement annuel de 9,1 %, selon le Groupe AGÉCO, une équipe de consultants pluridisciplinaires de Québec. C'est bien plus que les rendements des bons du Trésor et bien moins risqué que la Bourse.

C'est ce qui a attiré la Banque Nationale, qui, à la suite de la crise financière de 2008, cherchait des placements sûrs pour le fonds de pension de ses employés. « On voulait exploiter nous-mêmes une grande ferme efficace pour réaliser des économies d'échelle et vendre nos grains à la Bourse de Chicago », explique Claude Breton, directeur principal des affaires publiques à la Banque Nationale.

Le prix international des céréales bat tous les records depuis 40 ans. Avec l'alimentation humaine et animale, les biocarburants, la spéculation en hausse et les stocks mondiaux en baisse, les prix ont monté en flèche en 2008 et 2011.

Désireuse de semer et de récolter dès la première année, l'entreprise créée par la Banque pour

exploiter ses terres magazine en vitesse de l'équipement. « Elle voulait les machines agricoles les plus efficaces sur le marché, dotées de la technologie GPS. Son représentant a payé 2,5 millions de dollars comptant ! C'est la plus grosse vente de notre vie », raconte Stéphane Ouellet, gérant du concessionnaire John Deere d'Alma.

L'arrivée de la Banque au Lac-Saint-Jean a été applaudie par certains. « Bien des agriculteurs cherchaient à vendre depuis des années », dit Alain Lemay. Mais à qui ? L'accès à la propriété est d'autant plus difficile que les agriculteurs québécois sont les plus endettés du Canada, voire d'Amérique du Nord, note Guy Debailleul, chercheur associé au CIRANO et professeur au Département d'économie agroalimentaire et des sciences de la consommation de l'Université Laval.

Dans ce contexte, de nouveaux modèles de gestion émergent, qui vont du simple investisseur au bailleur de fonds pour la relève en passant par la coopérative.

« Nous, on achète des terres et on les loue à de jeunes producteurs », dit Roger Gauthier, de Trois-Rivières.

Roger Gauthier a fondé en 2010 AgriTerra, le premier fonds d'investissement agricole à voir le jour au Québec. Ancien propriétaire d'une entreprise de vente d'engrais, il dit travailler avec sa clientèle de longue date pour trouver des solutions « gagnant-gagnant ».

AgriTerra, une société en commandite, dispose d'un portefeuille de 10 millions de dollars, provenant d'investisseurs capables d'engager une somme variant entre 25 000 et un million de dollars pendant cinq à neuf ans. Le fonds, 100 % canadien, possède 3 600 hectares de terres au Québec, au Nouveau-Brunswick et, depuis tout récemment, en Saskatchewan. Les revenus découlent de la location des terres. L'augmentation de la valeur des actions suit celle des terres. « En 2012, on a obtenu un rendement de 15 % pour nos investisseurs », dit Roger Gauthier.

Clément Gagnon, de Partenaires agricoles S.E.C., un autre fonds d'investissement québécois, estime que d'ici cinq ans 115 000 hectares pourraient être mis en vente au Québec. Au prix moyen de 10 000 dollars par hectare, ces terres représentent la rondelette somme de 1,15 milliard.

Sa société en commandite prévoit faire une collecte de fonds de 50 millions de dollars auprès de gros prêteurs institutionnels pour acquérir 65 terres agricoles. Sur les 6 000 hectares con-voités, elle en a déjà acheté 1 000. L'homme d'affaires de Pointe-Claire entend les faire cultiver en partenariat avec les anciens propriétaires, sous les conseils de son équipe d'agronomes, et deux producteurs bien établis. Les rendements estimés sont de l'ordre de 5,6 % à 6,6 %, en se basant sur l'augmentation du prix de la terre et de celui des aliments.

Ces fonds d'investissement par des non-agriculteurs pourraient même aider la relève agricole en concurrençant les banques, explique Guy Debailleul, de l'Université Laval. « Les jeunes agriculteurs n'auraient pas à rembourser le capital et les intérêts des emprunts », dit-il.

« Cette formule d'affaires pourrait être intéressante pour permettre à certains jeunes de s'établir... mais nous privilégions la propriété de la terre », dit Alain Audet, président du conseil d'administration de la Fédération de la relève agricole du Québec, qui regroupe 2 000 membres âgés de 16 à 39 ans. « La terre, c'est dans notre ADN », ajoute ce jeune propriétaire d'une ferme porcine en Beauce.

L'Union des producteurs agricoles (UPA), le puis-sant syndicat chargé de défendre les intérêts des agriculteurs, s'inquiète de la survie du modèle actuel de ferme propriétaire-exploitant. L'UPA craint que l'agriculture ne soit celle de locataires, un système jugé par certains de ses membres comme « féodal ».

L'UPA se méfie aussi de l'achat massif des terres agricoles par de grands argentiers. « La propriété de la terre est primordiale dans une société, dit son président, Marcel Groleau. L'agriculteur travaille pour nourrir le monde. Le fonds d'investissement, lui, travaille pour ses actionnaires. À partir du moment où des blocs de terres pourront se négocier entre de grands groupes financiers par l'intermédiaire de la Bourse, cela jouera sur le prix des denrées alimentaires. »

Le ministre québécois de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, François Gendron, s'apprête à présenter cet automne un projet de loi visant à modifier la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, « pour mieux protéger nos fermes, notre zone agricole et aussi permettre une occupation plus dynamique du territoire », dit son attaché de presse, Maxime Couture. Ce projet de loi pourrait, entre autres, rendre plus accessible l'achat de petits lots par les petits agriculteurs, afin de faciliter la relève et de diversifier la production.

Les financiers passent à la ferme

Écrit par Pierre Duchesneau
Vendredi, 23 Août 2013 21:37 -



Qui peut acheter une terre au Québec ?

Rien n'empêche une banque, un important investisseur ni qui-conque d'acheter une terre agricole au Québec. À la condition que ce propriétaire réside au Québec et maintienne la vocation agricole de l'endroit.

Les financiers passent à la ferme

Écrit par Pierre Duchesneau

Vendredi, 23 Août 2013 21:37 -

S'il veut changer cette vocation, pour construire des condos par exemple, il devra obtenir l'aval de la Commission de protection du territoire agricole, chargée d'appliquer la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents.

Québec entend donner du mordant à ces deux lois dès cet automne.

*Pour acheter une ferme laitière moyenne au Québec, il faut **2,45 millions** juste pour le quota et la terre ! Les terres sont un bon placement : leur valeur a bondi de **400 %** depuis les années 1990. Le rendement annuel, depuis cinq ans, a été de **9,1 %** !*

Cet article [Les financiers passent à la ferme !](#) est apparu en premier sur [L'actualité](#) .

Consultez la source sur Lactualite.com: [Les financiers passent à la ferme](#)