



SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

27 JUILLET 2015

Les propriétés agricoles au Québec

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

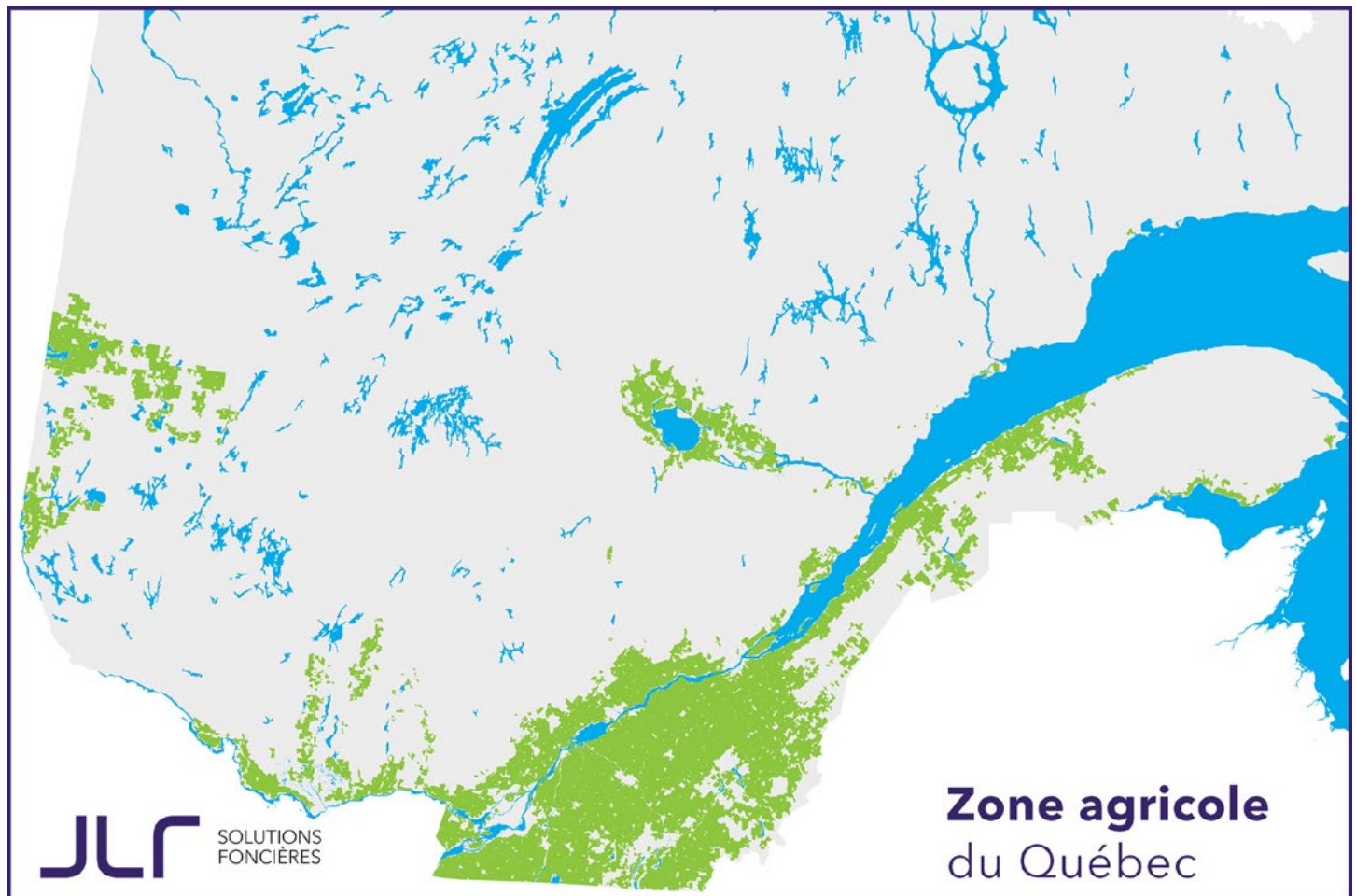
- Entre 2007 et 2014, le prix médian des terrains vacants en zone agricole a crû de 59 %. Pour les propriétés unifamiliales en zone agricole, c'était plutôt une croissance de prix de 30 %. Le prix médian des propriétés utilisées pour l'élevage, la pêche ou les fermes a augmenté quant à lui de 63 %.
- De plus en plus de particuliers vendent leurs propriétés agricoles à des entreprises. En 2007, 78 % des transactions se faisaient entre particuliers, en 2014, ce n'était plus que 68 %.
- Entre 2007 et 2014, le montant des transactions en zone agricole a totalisé un peu plus de 15 milliards.
- La plus grosse acquisition en zone agricole en terme de prix a été effectuée par la Société en commandite terres d'espérance (Groupe Dallaire inc.). Ils ont acquis, au coût de 39 millions, des terres agricoles appartenant aux Sœurs de la Charité du Québec.

Source des données de la carte : © Gouvernement du Québec, Comprends des données ouvertes octroyées sous la licence d'utilisation des données ouvertes de l'Administration gouvernementale disponible à l'adresse Web : www.donnees.gouv.qc.ca. L'octroi de la licence n'implique aucune approbation par l'Administration gouvernementale de l'utilisation des données ouvertes qui en est faite.

LES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Au Québec, de plus en plus de questions sont soulevées par le phénomène d'accaparement des terres agricoles. Ainsi, le milieu de l'agriculture s'inquiète que les petits joueurs aient des difficultés à intégrer le marché face à la compétition des grosses entreprises. Afin de mieux comprendre la situation, la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles a décidé de saisir un mandat d'initiative sur le phénomène d'accaparement des terres agricoles. <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/capern/mandats/Mandat-26309/index.html>

Dans celui-ci, on peut y lire entre autres que « le rapport fait par le Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) a conclu en 2013 que le phénomène de l'accaparement des terres agricoles existe depuis longtemps, mais qu'il est encore marginal au Québec ». Afin de contribuer à la compréhension de la situation dans la province, JLR s'est intéressé aux transactions de propriétés situées sur le territoire agricole. Ces transactions publiées au



Registre foncier permettent de donner une vue précise des acquisitions ayant cours et permettent de dégager certaines tendances. Afin d'avoir des statistiques les plus représentatives possible, nous avons exclu les transactions où il y a un lien de dépendance, c'est-à-dire, lorsqu'une entreprise vend à une autre et que les propriétaires sont liés.

LE TERRITOIRE AGRICOLE AU QUÉBEC

Tout d'abord, il est important de définir le territoire agricole québécois. En fait, certaines propriétés sont assujetties à la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, soient dans le jargon populaire les terrains zonés verts ou agricoles. Cette loi, adoptée en 1978, a pour but de protéger les terres cultivables du Québec de la spéculation immobilière. Les terrains assujettis à cette loi sont soumis à plusieurs restrictions sur leur utilisation, comme des limites par rapport à la construction de propriété résidentielle.

Certaines régions du Québec ont un segment important de leur territoire situé en zone agricole. Ainsi, 23 % des propriétés en zone agricole vendue en 2014 étaient situées en Montérégie, 16 % à Chaudière-Appalaches et 11 % au Centre-du-Québec.

LES VENTES EN TERRITOIRES AGRICOLES

Parmi les ventes en territoire agricole, on trouve principalement des terrains vacants permettant l'agriculture, des terres agricoles sur lesquelles se trouve une résidence ainsi que des fermes et terrains servant à l'élevage ou à la pêche. Même si l'analyse des prix est difficile vu la grande disparité des propriétés vendues, la tendance montre une augmentation constante du prix médian des transactions. Une croissance qui a atteint 35 % entre 2007 et 2014 pour toutes les propriétés situées en territoire agricole.

ANNÉE	Nombre de transactions	Prix médian de la transaction	Montant total des transactions
2007	10 603	100 000 \$	1 484 777 346 \$
2008	9 958	112 000 \$	1 550 595 569 \$
2009	9 216	115 000 \$	1 461 020 548 \$
2010	10 698	120 000 \$	1 708 673 793 \$
2011	12 146	124 000 \$	2 134 070 944 \$
2012	12 039	128 000 \$	2 210 996 137 \$
2013	11 405	130 000 \$	2 153 254 373 \$
2014	11 319	135 000 \$	2 340 587 512 \$

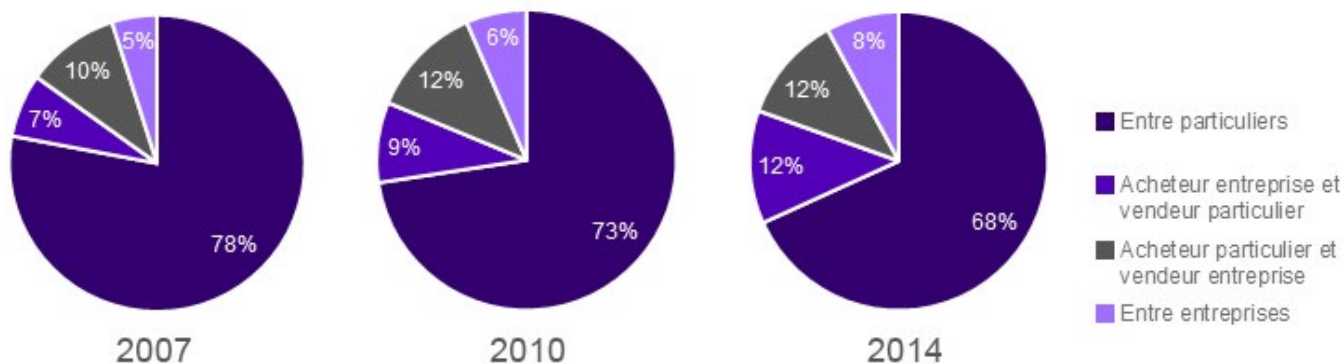
En isolant par catégorie de bâtiments et en excluant les ventes faites sur plus d'une propriété, le prix médian des terrains agricoles comportant une résidence unifamiliale a augmenté de 30 % entre 2007 et 2014, passant de 115 000 \$ à 150 000 \$. En comparaison, le prix médian sur l'ensemble du marché unifamilial au Québec a augmenté de 34 %. Malgré que les deux marchés considèrent des résidences unifamiliales, ils se distinguent entre autres par la localisation et la taille du terrain, ce qui peut expliquer la hausse de prix différente. Le marché des unifamiliales en terre agricole a augmenté de façon assez similaire au marché immobilier québécois, toutefois, les résultats sont différents pour les propriétés dont l'usage n'est aucunement résidentiel.

En fait, les résultats montrent une augmentation de 59 % du prix médian pour les terrains vacants passant de 22 000 \$ en 2007 à 35 000 \$ en 2014. Les propriétés utilisées pour l'élevage, la pêche ou les fermes ont augmenté de 63 %, passant de 200 000 \$ à 325 000 \$. Il s'agit d'augmentations de prix largement supérieures à l'ensemble du marché immobilier, le marché agricole a donc subi une plus forte pression sur les prix. Cela pourrait donc rendre plus difficile l'arrivée d'agriculteurs à petits moyens. Le prix des propriétés foncières n'est cependant pas le seul frein potentiel à l'entrée de nouveaux joueurs. Pour certains types d'élevages, l'achat de quota de production exige des dépenses majeures. La machinerie peut également impliquer des frais substantiels.

LE PROFIL DES VENDEURS ET DES ACHETEURS

L'inquiétude du milieu agricole provient principalement des grandes entreprises acquérant les propriétés agricoles et de la sortie possible des plus petits joueurs. Sans connaître la taille ni le modèle d'affaires des entreprises qui acquièrent les propriétés agricoles, une croissance de leur présence a été notée depuis quelques années. En 2007, 78 % des transactions se faisaient entre particuliers, en 2014, ce n'était plus que 68 %. Il semble que de plus en plus de particuliers vendent leurs propriétés agricoles à des entreprises. Cela représentait 7 % des ventes agricoles en 2007 et ce pourcentage a grimpé à 12 % en 2014. La vente par des entreprises à des particuliers, a pour sa part, augmenté de seulement 2 %. En résumé, toute proportion gardée, les entreprises achèteraient davantage, mais ne vendraient que légèrement plus qu'en 2007.

Évolution de la répartition des ventes agricoles selon le type d'acheteurs et de vendeurs



Deux raisons peuvent expliquer cette évolution. D'une part, il est possible qu'un plus grand nombre d'agriculteurs soit aujourd'hui incorporé afin de diviser leur possession personnelle de leur entreprise. Ainsi, le marché ne se serait pas modifié dans sa composition et il n'y aurait pas de changement dans les acteurs du marché. Il y aurait simplement un plus grand nombre de propriétaires incorporés pour des raisons purement financières et donc plus d'entreprises. Toutefois, il est également possible que les entreprises (souvent de plus gros joueurs) accroissent leur part de marché par rapport aux plus petits agriculteurs qui eux agissent plus fréquemment en leur nom personnel.

Les transactions entre particuliers sont beaucoup plus fréquentes pour les propriétés comportant une partie résidentielle. Par contre, peu importe la catégorie de bâtiment, les transactions n'impliquant pas d'entreprises sont en baisse.

Proportion des transactions effectuées entre particuliers		
	2007	2014
Terrain	55 %	49 %
Unifamiliale	87 %	84 %
Fermes-Pêches-Élevages	38 %	26 %

Il est intéressant de noter que les achats effectués par des entreprises sont généralement des transactions au montant plus élevé. En 2014, le prix médian d'une propriété en terre agricole vendue à une entreprise était 51 % plus élevé que celui des achats effectués par des particuliers. Pour les terrains vacants seulement, cette différence de prix atteignait 100 %. C'était un prix 93 % plus élevé pour les propriétés associées aux fermes, à l'élevage et aux pêches.

La différence était moins grande du côté des unifamiliales situées en zone agricole, avec des transactions par des entreprises à un prix médian de seulement 10 % plus haut. Il faut mentionner que ces propriétés, même si elles sont situées en terre agricole et possèdent potentiellement des terres cultivables, ne sont pas toujours utilisées à cet effet, ce qui en fait un secteur distinct du reste du marché agricole. Au final, les transactions aux montants plus élevés indiquent probablement des capacités financières plus grandes de la part des entreprises. Il s'agit généralement de plus gros joueurs que les particuliers.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTEURS DANS LE MILIEU

Il y a quelques dizaines d'années, de nombreuses familles québécoises possédaient des fermes familiales. Selon les données de Statistique Canada, il y avait 154 669 fermes au Québec en 1941. Depuis, le marché s'est grandement transformé. Selon les plus récentes informations de l'Institut de la statistique du Québec datant de 2013, il y a maintenant seulement 28 574 exploitants agricoles dans la province.

Le plus grand nombre de propriétés acquises par des entreprises au cours des dernières années et leur coût plus élevé ne semble pas avoir affecté grandement le nombre total de propriétaires agricoles. En fait, une légère baisse d'environ 300 exploitations agricoles par année a été observée entre 2007 et 2010. Le nombre est relativement stable depuis.

(voir graphique page suivante)

Évolution du nombre d'exploitations agricoles

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre d'exploitations agricoles	29 327	29 026	28 726	28 433	28 543	28 654	28 574

Source : Institut de la statistique du Québec, Profil sectoriel de l'industrie bioalimentaire au Québec, 2011 et 2014

LES PRINCIPAUX ACQUÉREURS

Entre 2007 et 2014, il y a eu des transactions pour une somme totale d'un peu plus de 15 milliards. Malgré un nombre de joueurs relativement constant dans le marché, certains gros joueurs se sont distingués par la valeur importante du total de leur acquisition sur la période évaluée.

La plus grosse acquisition en zone agricole en terme de prix a été effectuée par la Société en commandite terres d'espérance (Groupe Dallaire inc.). Ils ont acquis, au coût de 39 millions, des terres agricoles appartenant aux Sœurs de la Charité du Québec. Cette acquisition, largement médiatisée, a été faite dans un but de développement urbain dont les profits seront versés à des œuvres philanthropiques. Pour la même période, avec 29 acquisitions, Pangea terres agricoles S.E.C. a acquis des propriétés en zone agricole pour près de 29 millions dans un objectif de partenariat avec les agriculteurs. Les Immeubles Maval inc. se retrouve également parmi les plus gros acquéreurs avec des acquisitions de plus de 16 millions grâce à une dizaine de transactions. Napierveau Ltée suit avec 27 acquisitions totalisant près de 13 millions.

QUOI RETENIR?

Dans cette analyse, l'accent a été mis sur les transactions publiées au Registre foncier afin d'observer l'évolution du marché des propriétés en zonage agricole. Au final, même si le nombre d'exploitations agricoles est plutôt constant selon les données de l'ISQ, le portrait du marché agricole s'est modifié au cours des années.

Globalement, en proportion, une augmentation des acquisitions par des entreprises a été observée, ce qui indique soit une tendance à l'incorporation ou une croissance de la part de marché des entreprises.

Autre constat, les moyens financiers des entreprises sont probablement plus grands que ceux des particuliers comme le laisse croire le montant plus élevé de

leurs transactions. Qui plus est, les prix ont grandement augmenté pour les propriétés purement agricoles (sans résidences sur le terrain). Donc, au final, cela pourrait rendre la concurrence difficile pour les petits particuliers et les nouveaux joueurs.

Néanmoins, malgré la présence de quelques gros joueurs et de plusieurs entreprises, le particulier demeure un joueur très important. Au cours des prochaines années, il sera intéressant de surveiller l'apparition et la croissance de gros joueurs puisque certains ont pris une place importante dans le marché agricole au cours des dernières années.



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca