

RAPPORT RELATIF AU SUIVI DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES

Rapport produit par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

À la demande de la Commission de l'agriculture, des pêcheries,
de l'énergie et des ressources naturelles

NOVEMBRE 2017



INTRODUCTION

En décembre 2014, la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles (CAPERN) décide de se saisir d'un mandat d'initiative sur l'accapement des terres agricoles au Québec. En mars 2016, la CAPERN dépose son rapport à l'Assemblée nationale. Dans son rapport, la CAPERN formule cinq recommandations :

1. « Que le gouvernement du Québec mette en commun l'ensemble des données détenues par les différents intervenants du milieu agricole, dont celles de l'Union des producteurs agricoles et de ses fédérations spécialisées, afin de constituer une base de données sur la propriété des terres agricoles. Que le gouvernement réunisse les données manquantes pour compléter cette base de données et qu'il collecte les renseignements suivants :
 - L'identité des locataires des terres agricoles.
 - L'âge, le sexe, l'adresse du domicile des propriétaires et des locataires.
 - Le potentiel des terres agricoles et la vitalité du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC).
2. Que le gouvernement du Québec dépose à l'Assemblée nationale un rapport relatif à la base de données sur la propriété des terres agricoles avant le 31 octobre 2016.
3. Que la CAPERN se réunisse afin d'étudier le rapport déposé et de faire l'analyse de la base de données.
4. Que toute transaction de terres agricoles soit assortie d'une obligation de divulgation au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), incluant les dispositions du contrat, notamment le prix de vente.
5. Que la base de données sur la propriété des terres agricoles soit rendue publique et qu'elle soit mise à jour au fur et à mesure que les données sont colligées ».

En réponse à ces recommandations, le MAPAQ compile des informations et transmet un rapport sur la propriété des terres agricoles à la CAPERN, en mars 2017.

Un second rapport, visant à donner suite à la recommandation de la CAPERN relative aux transactions foncières agricoles, est transmis en mai 2017. Ce rapport inclut notamment quatre tableaux permettant de dresser un portrait des transactions foncières agricoles entre 2006 et 2016. Plus spécifiquement, le tableau 3 présente les 10 principaux acheteurs de terres agricoles entre 2006 et 2016 sur la base de la valeur totale des acquisitions.

Cette nouvelle version du second rapport relatif au suivi des transactions foncières agricoles vise à compléter l'information transmise. En plus de contenir un tableau présentant les 10 principaux acheteurs de terres agricoles entre 2006 et 2016 sur la base de la superficie totale acquise (tableau 5), cet addenda comporte une version ajustée du tableau 3 qui comprend dorénavant 12 acheteurs.

MÉTHODOLOGIE

Les informations colligées pour produire ce rapport sont tirées du Registre foncier du Québec (Registre foncier) et du Registre des entreprises du Québec (REQ).

Le Registre foncier permet d'obtenir les renseignements relatifs à toutes les transactions immobilières réalisées sur le territoire du Québec. Il est ainsi possible de retracer l'historique des transactions faites sur un lot depuis sa création. Selon le système de la publicité foncière, toute transaction immobilière devient publique par son inscription dans le Registre foncier. Ainsi, cette règle évite la clandestinité qui entoure les transactions immobilières et les fraudes. En informatisant ces données, le gouvernement du Québec assure la pérennité des documents et la sécurité de l'information foncière.

Le REQ est un véhicule de publicité légale pour toutes les entreprises faisant des affaires au Québec, peu importe leur forme juridique. C'est aussi une banque d'informations publiques mise à la disposition de l'ensemble des citoyens. Le Registraire des entreprises dépose au registre les principales informations déclarées par les entreprises constituées au Québec ou y exerçant des activités. On y retrouve notamment des informations sur les principaux secteurs d'activité de chaque entreprise.

Pour produire ce rapport, le MAPAQ a d'abord dressé une liste d'unités d'évaluation agricoles. Celle-ci regroupe les unités d'évaluation associées à une exploitation agricole inscrite au MAPAQ, ainsi que les unités d'évaluation situées au moins partiellement en zone agricole et dont l'utilisation est agricole selon les rôles d'évaluation foncière compilés par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT)¹. Le MAPAQ a requis les services de firmes spécialisées pour procéder à l'analyse des transactions foncières réalisées sur ces unités d'évaluation entre 2006 et 2016.

Le tableau 1 présente la répartition des transactions effectuées sur la période visée par région administrative. Le tableau 2 présente quant à lui la répartition annuelle des transactions agricoles réalisées entre 2006 et 2016 au niveau provincial. Il est à noter que les informations relatives aux régions 8 (Abitibi-Témiscamingue) et 10 (Nord-du-Québec), d'une part, et 6 (Montréal), 13 (Laval) et 14 (Lanaudière), d'autre part, ont été fusionnées. Le MAPAQ tient aussi à préciser que considérant l'ampleur des informations analysées (18 586 transactions), il n'a pas été possible de s'assurer que toutes les ventes de terres agricoles compilées ont été réalisées dans des conditions normales de marché, pour ce qui est des tableaux 1, 2 et 4². À titre d'exemple, il n'a pas été possible de retirer les transactions où le vendeur et l'acquéreur sont apparentés.

Les tableaux 3 et 5 présentent les principaux acheteurs de terres agricoles entre 2006 et 2016, respectivement selon la valeur totale des acquisitions et la superficie totale acquise. Les données colligées ont permis de déterminer, respectivement, les principaux acheteurs parmi les 15 622 acheteurs différents répertoriés. Le MAPAQ a par la suite procédé à l'analyse individuelle des transactions effectuées par ces acheteurs, dans le but de s'assurer de la qualité des informations colligées et pour retirer, notamment, les transactions de nature non agricole ou réalisées à l'extérieur de la zone agricole.

Le tableau 4 présente la liste des transactions foncières agricoles effectuées en 2016. Cette liste se trouve en annexe du présent rapport.

¹ Code d'utilisation du bien-fonds débutant par 81.

² Pour produire son bulletin Transac-Terres, La Financière agricole du Québec réalise plusieurs traitements statistiques et validations sur le terrain dans le but de ne conserver que les transactions réalisées dans des conditions normales de marché.

NOTES IMPORTANTES

Pour les tableaux 1 et 2, les transactions où le prix par hectare était de moins de 500 \$ ou de plus de 1 000 000 \$ ont été retirées des compilations. Une grande majorité des transactions retirées semblaient indiquer des informations erronées. Toutefois, toutes les transactions ont été conservées de prime abord pour les tableaux 3 et 5, considérant que certaines transactions hors normes pourraient être pertinentes au moment de déterminer les principaux acheteurs de terres agricoles et qu'une validation individuelle des transactions était effectuée. L'ensemble des transactions répertoriées ont été conservées dans le tableau 4.

Le total provincial du tableau 1 ne correspond pas à la somme des valeurs inscrites dans les régions administratives. Cette situation s'explique par le fait que les transactions comprenant des propriétés dans plus d'une région administrative ont été compilées dans chaque région administrative. Ainsi, une même transaction peut être compilée plus d'une fois. Au moment de faire le total provincial, chaque transaction a cependant été compilée une seule fois.

Le total provincial du tableau 2 ne correspond pas à la somme des valeurs inscrites annuellement pour les colonnes « Nombre d'acheteurs différents » et « Nombre de vendeurs différents ». Cette situation s'explique par le fait qu'une même personne peut avoir participé à des transactions sur plus d'une année. Une même personne peut donc être compilée sur plus d'une année. Au moment de faire le total provincial, le nombre de vendeurs ou d'acheteurs uniques est cependant calculé une seule fois.

Les transactions nécessaires à la réalisation des tableaux 3 et 5 ont fait l'objet d'une validation individuelle. Les transactions concernant des superficies principalement utilisées à des fins de sylviculture, d'occupation résidentielle ou d'infrastructures publiques n'ont pas été conservées. Les transactions réalisées entre des entités apparentées ont été conservées, bien que celles-ci n'aient pas été utilisées au moment de calculer les valeurs d'acquisition moyenne et médiane par hectare pour le fonds de terre.

L'utilisation de nouveaux outils d'analyse des transactions inscrites au Registre foncier du Québec ont permis de déceler deux principaux acquéreurs de terres agricoles entre 2006 et 2016 sur la base de la valeur totale des acquisitions et de mettre à jour certaines informations relatives aux autres acquéreurs. Ces nouvelles informations nous ont amené à ajuster le tableau 3.

LEXIQUE

Estimé de la valeur totale des acquisitions de terres agricoles (tableaux 1 et 2 et total provincial de la colonne valeur totale des acquisitions des tableaux 3 et 5)

Il s'agit de la valeur totale d'acquisition à laquelle a été enlevée la proportion de la valeur inscrite au rôle d'évaluation attribuable à un bâtiment.

Superficie totale acquise (tableaux 3 et 5)

Basée sur les informations colligées par le MAPAQ au moment de l'enregistrement des exploitations agricoles. Correspond à la différence entre la superficie maximale possédée et la superficie minimale possédée par le propriétaire visé entre 2007 et 2016 (inclusivement). Toutefois, l'information est présentée sous la forme d'intervalles, dans le but de protéger les renseignements personnels colligés par le MAPAQ.

Superficie totale transigée (tableaux 1, 2, et 4)

Tirée du Registre foncier du Québec selon l'information inscrite dans les actes de vente ou une estimation de la superficie transigée lorsque l'information n'est pas disponible.

Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre (tableaux 3 et 5)

La valeur attribuée au fonds de terre est obtenue différemment dépendamment de l'information disponible dans chaque acte de vente. Les méthodes utilisées sont présentées en ordre de priorité. Dans certains actes de vente, le prix de vente est réparti entre les différents éléments achetés : fonds de terre, bâtiment agricole, bâtiment résidentiel, mobilier agricole, quota, etc. Lorsque tel est le cas, seule la valeur attribuée au fonds de terre est conservée. Si tel n'est pas le cas, mais que l'acte de vente précise la valeur attribuable à une portion des éléments vendus (ex. : valeur du quota, valeur de la machinerie, valeur des bâtiments), cette valeur est soustraite de la valeur totale. Lorsqu'aucune répartition n'est effectuée, la valeur totale d'acquisition est utilisée. Lorsqu'aucune valeur n'était attribuée à la transaction, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est utilisé.

Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre médiane par hectare (tableaux 3 et 5)

Correspond à la médiane des valeurs d'acquisition dédiée au fonds de terre par hectare des transactions. Les valeurs attribuées au fonds de terre utilisées pour calculer cette médiane sont celles retenues pour calculer la valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare.

Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare (tableaux 1 et 2)

Correspond à la division entre la somme des valeurs d'acquisition dédiées au fonds de terre par la superficie totale acquise.

Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare (tableaux 3 et 5)

Correspond à la somme des valeurs d'acquisition dédiées au fonds de terre divisée par la superficie totale acquise dans les transactions réalisées en condition normale de marché. Les transactions réalisées entre deux entités apparentées (ex. : les deux entités ont le même propriétaire ou les deux entités ont la même adresse) n'ont pas été retenues pour calculer cette valeur. Il en est de même des transactions où aucune répartition de la valeur de vente n'était effectuée entre les différents éléments vendus (ex. : fonds de terre, valeur du quota, valeur de la machine, valeur des bâtiments) et pour les transactions où il n'était pas possible de déterminer avec exactitude la superficie totale acquise.

Considérant ce qui précède, il n'est généralement pas possible d'obtenir la valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare en divisant la valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre par la superficie totale acquise par chaque acquéreur dans les tableaux 3 et 5.

Valeur totale des acquisitions (tableau 3 et 5)

Somme du prix d'achat inscrit dans les transactions foncières agricoles colligées.

Unité d'évaluation

Selon l'article 34 de la Loi sur la fiscalité municipale, constitue une unité d'évaluation les immeubles constitués de terrains contigus, appartenant au même propriétaire ou au même groupe de propriétaires et ayant la même fin prédominante.

TABLEAU 1 : COMPILATION DES VENTES AGRICOLES PAR RÉGION ADMINISTRATIVE POUR LES ANNÉES 2006 À 2016

Numéro de la région	Nom de la région	Nombre de transactions	Nombre d'acheteurs différents	Nombre de vendeurs différents	Superficie totale transigée (ha)	Superficie moyenne par transaction (ha)	Estimé de la valeur totale des acquisitions de terres agricoles	Valeur d'acquisition moyenne par hectare	Valeur d'acquisition médiane par hectare
1	Bas-Saint-Laurent	913	818	838	43 699	48	94 966 091 \$	2 173 \$	1 367 \$
2	Saguenay-Lac-Saint-Jean	558	461	489	36 589	66	102 902 529 \$	2 812 \$	2 094 \$
3	Capitale-Nationale	668	598	621	18 517	28	159 664 878 \$	8 623 \$	4 337 \$
4	Mauricie	782	661	709	22 133	28	115 421 832 \$	5 215 \$	3 562 \$
5	Estrie	2 165	1 966	1 968	101 998	47	375 026 581 \$	3 677 \$	3 122 \$
7	Outaouais	628	582	608	32 904	52	80 072 836 \$	2 434 \$	2 237 \$
8	Abitibi-Témiscamingue et Nord-du-Québec	298	256	268	28 343	95	41 709 635 \$	1 472 \$	1 091 \$
9	Côte-Nord	25	24	25	2 788	112	4 058 663 \$	1 456 \$	1 490 \$
11	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	105	103	104	1 764	17	3 469 179 \$	1 966 \$	2 975 \$
12	Chaudière-Appalaches	3 819	3 337	3 393	133 212	35	555 384 039 \$	4 169 \$	3 229 \$
14	Lanaudière, Laval et Montréal	1 257	1 021	1 154	32 358	26	386 094 325 \$	11 932 \$	9 437 \$
15	Laurentides	1 029	876	908	36 352	35	295 716 231 \$	8 135 \$	6 977 \$
16	Montérégie	4 953	4 130	4 461	158 667	32	1 692 123 806 \$	10 665 \$	9 112 \$
17	Centre-du-Québec	1 445	1 265	1 354	66 521	46	346 817 402 \$	5 214 \$	3 998 \$
Total provincial		18 586	15 622	16 351	704 795	38	4 169 518 249 \$	5 916 \$	4 448 \$

TABEAU 2 : COMPILATION ANNUELLE DES VENTES AGRICOLES POUR LA PROVINCE

Année	Nombre de transactions	Nombre d'acheteurs différents	Nombre de vendeurs différents	Superficie totale transigée (ha)	Superficie moyenne par transaction (ha)	Estimé de la valeur totale des acquisitions de terres agricoles	Valeur d'acquisition moyenne par hectare	Valeur d'acquisition médiane par hectare
2006	1 281	1 236	1 238	45 165	35	203 354 373 \$	4 502 \$	4 096 \$
2007	1 415	1 349	1 360	51 821	37	229 247 779 \$	4 424 \$	4 083 \$
2008	1 485	1 413	1 416	61 692	42	317 425 706 \$	5 145 \$	4 210 \$
2009	1 534	1 455	1 476	60 056	39	337 128 672 \$	5 614 \$	4 387 \$
2010	1 614	1 548	1 535	56 894	35	276 843 994 \$	4 866 \$	4 207 \$
2011	1 704	1 611	1 609	62 554	37	342 449 730 \$	5 474 \$	4 404 \$
2012	1 927	1 810	1 811	74 952	39	448 324 958 \$	5 982 \$	4 778 \$
2013	1 921	1 798	1 833	72 139	38	455 758 131 \$	6 318 \$	4 656 \$
2014	1 979	1 855	1 888	76 426	39	605 747 324 \$	7 926 \$	4 916 \$
2015	1 938	1 847	1 861	73 954	38	522 627 805 \$	7 067 \$	4 644 \$
2016	1 788	1 714	1 738	69 142	39	430 609 777 \$	6 228 \$	4 234 \$
Total	18 586	15 622	16 351	704 795	38	4 169 518 249 \$	5 916 \$	4 448 \$

TABLEAU 3 : LES 12 PRINCIPAUX ACHETEURS DE TERRES AGRICOLES ENTRE 2006 ET 2016 AU QUÉBEC³
(sur la base de la valeur totale des acquisitions)

Nom légal de l'acquéreur	Numéro de la région où une terre est acquise	Nombre de transactions	Nombre de vendeurs différents	Superficie totale acquise (ha) ⁴	Valeur totale des acquisitions (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare* (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre médiane par hectare (\$)	Indicateur-personne morale	1 ^{er} secteur d'activité selon le Registre des entreprises du Québec
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TERRES D'ESPÉRANCE	3	1	1	Moins de 250	39 000 000	38 831 016	184 033	184 033	Oui	Autres exploitations immobilières
PANGEA TERRES AGRICOLES S.E.C.	1, 2, 5, 12, 14	33	20	5 000 à 6 000	31 898 735	28 436 161	3 318	6 157	Oui	Culture du maïs (sauf le maïs fourrager et le maïs sucré)
IMMEUBLES MAVAL INC.	14, 16	12	12	1 000 à 2 000	22 329 700	20 647 772	17 506	17 583	Oui	Élevages, grandes cultures et productions horticoles: agriculture
NAPIERVEAU LTÉE.⁵	3, 4, 5, 12, 16, 17	24	24	1 000 à 2 000	15 883 413	8 570 089	4 008	4 659	Oui	Élevage de bovins de boucherie
9212-7133 QUÉBEC INC.	3	7	6	Moins de 250	14 929 611	13 631 038	153 201	161 523	Oui	Sociétés de portefeuille (holdings): Gestion
GESTION D.U.B. INC.	15	4	3	Moins de 250	13 755 000	13 755 000	106 418	82 443	Oui	Promotion et construction de maisons individuelles
MARIO CÔTÉ INC.⁵	4, 5, 11, 12, 16, 17, 18	21	20	1 000 à 2 000	12 071 307	6 801 698	3 738	2 699	Oui	Autres camionnages
BROUILLARD, MARCEL	17	3	3	500 à 1 000	10 999 999	9 373 411	16 046	10 971	Non	-
FERME PROMAT INC.	16	4	4	250 à 500	10 252 692	9 719 850	25 433	30 603	Oui	Culture des céréales: Grande culture céréalière
CORPORATION FINANCIÈRE ALPHA (CFA) INC.	3	6	6	250 à 500	7 379 577	6 681 834	23 038	22 906	Oui	Sociétés de portefeuille (holdings): Société de placements
LES PROJETS ET IMMEUBLES SM INC.	15	1	1	500 à 1 000	6 500 000	5 596 014	9 394	9 934	Oui	Agences ou courtiers immobiliers: Gestion immobilière
LOTISSEMENT OLYMPIA INC.	3	2	2	Moins de 250	6 481 228	6 481 228	144 303	112 691	Oui	Sociétés de portefeuille (holdings): lotissement
Sous-total	-	118	102	12 727	191 481 262	168 525 111	15 112	9 434	-	-
Total provincial	-	18 586	16 351	704 795	4 169 518 249	-	5 916	4 448	-	-

³ L'utilisation de nouveaux outils d'analyse des transactions inscrites au Registre foncier du Québec a permis de mettre à jour les informations contenues dans le tableau 3.

⁴ Pour plus de précision, le ministère a utilisé l'information colligée au moment de l'enregistrement des exploitations agricoles pour déterminer la superficie totale acquise par les acheteurs, et non celle inscrite au Registre foncier. L'information est présentée sous la forme d'intervalles, dans le but de protéger les renseignements personnels colligés par le MAPAQ.

⁵ Deux nouveaux acheteurs ont été ajoutés à la liste.

TABLEAU 4: LISTE DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES EFFECTUÉES EN 2016

Prenez note que le tableau 4 est inaccessible en vertu de l'article 55 (2) de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., c. A-2.1).

TABLEAU 5: LES 10 PRINCIPAUX ACHETEURS DE TERRES AGRICOLES ENTRE 2006 ET 2016 AU QUÉBEC
(sur la base de la superficie totale acquise)

Nom légal de l'acquéreur	Numéro de la région où une terre est acquise	Nombre de transactions	Nombre de vendeurs différents	Superficie totale acquise (ha) ⁶	Valeur totale des acquisitions (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre moyenne par hectare* (\$)	Valeur d'acquisition dédiée au fonds de terre médiane par hectare (\$)	Indicateur-personne morale	1 ^{er} secteur d'activité selon le Registre des entreprises du Québec
PANGEA TERRES AGRICOLES S.E.C.	1, 2, 5, 12, 14	33	20	5 000 à 6 000	31 898 735	28 436 161	3 318	6 157	Oui	Culture du maïs (sauf le maïs fourrager et le maïs sucré)
FERME GÉRARD RENAUD INC.	8 et 15	14	14	2 000 à 3 000	5 811 342	3 981 890	2 242	6 177	Oui	Élevage de la volaille
8062072 CANADA INC.	2	16	15	2 000 à 3 000	5 575 000	5 003 048	1 730	1 868	Oui	Élevages, grandes cultures et productions horticoles
NAPIERVEAU LTÉE.	3, 4, 5, 12, 16, 17	24	24	1 000 à 2 000	15 883 413	8 570 089	4 008	4 659	Oui	Élevage de bovins de boucherie
IMMEUBLES MAVAL INC.	14,16	12	12	1 000 à 2 000	22 329 700	20 647 772	17 506	17 583	Oui	Élevages, grandes cultures et productions horticoles
FERME NORD-GRAIN INC.	8	8	7	1 000 à 2 000	2 890 000	2 358 000	1 633	1 676	Oui	Autres grandes cultures
GROUPE DYVECK INC.	12	12	12	1 000 à 2 000	5 033 953	2 986 490	2 124	1 969	Oui	Autres services (production acéricole)
GESTION BERNARD ET FRANÇOISE S.E.N.C.	8	3	2	1 000 à 2 000	1 690 000	1 690 000	1 108	1 108	Oui	Exploitants de bâtiments résidentiels et de logements
FERME DES CENT LIEUES INC.	2 et 17	5	5	1 000 à 2 000	2 907 432	2 736 212	2 317	2 180	Oui	Culture des céréales
MARIO CÔTÉ INC.	4, 5, 11, 12, 16, 17, 18	21	20	1 000 à 2 000	12 071 307	6 801 698	3 738	2 699	Oui	Autres camionnages
Sous-total	-	148	131	21 087	106 090 882	83 261 360	3 843	3 421	-	-
Total provincial	-	18 586	16 351	704 795	4 169 518 249	-	5 916	4 448	-	-

⁶ Pour plus de précision, le ministère a utilisé l'information colligée au moment de l'enregistrement des exploitations agricoles pour déterminer la superficie totale acquise par les principaux acheteurs, et non celle inscrite au Registre foncier. L'information est présentée sous la forme d'intervalles, dans le but de protéger les renseignements personnels colligés par le MAPAQ.

