



Chinois, fonds d'investissement privés ou institutionnels, tous flairent la bonne affaire en achetant des terres agricoles un peu partout sur le globe, y compris au Québec. Le patrimoine foncier est devenu une valeur refuge en ces temps de crise financière, économique et alimentaire. Selon qu'ils se lancent en productions laitière, céréalière ou maraîchère, les jeunes producteurs québécois auront un endettement qui sera constitué de 15 % à 90 % par le fonds de terre. Québec doit-il envisager l'aide à la création de fiducies sociales à vocation agricole pour soustraire au marché une partie de son petit jardin nordique et permettre l'établissement des jeunes agriculteurs?



LE PRIX DE LA TERRE

Par Nicolas Mesly

Le péril jaune : mythe ou réalité?

La Chine a-t-elle encore un appétit pour le petit jardin nordique québécois? Pierre Bergeron, deuxième actionnaire de l'agence immobilière Monaxxion, dont le siège est à Brossard, laissait entendre qu'un groupe d'investisseurs chinois de Shanghai, muni d'un portefeuille de 300 millions \$, était prêt à acheter 40 000 hectares de terres en Montérégie, les plus fertiles de la province. Mais des démarches ont aussi été faites auprès de producteurs d'autres régions.

« On a créé un regroupement de 10 producteurs pour vendre 2000 hectares de terres et environ 15 000 cochons par année », explique Jocelyn Riopel, ex-producteur de porcs de Lanaudière. Jaquelin Drapeau, producteur de lait (185 kg de m.g./jour) du Lac-Saint-Jean et propriétaire de

1200 ha de terres, dit aussi avoir été contacté par l'agent immobilier au cours de l'été 2010.

M. Bergeron a déclenché une tempête médiatique et provoqué un branle-bas de combat dans le monde agricole à la suite de la parution d'un article dans la revue *Commerce*¹ en septembre 2009. Après la diffusion d'un autre reportage à *Une heure sur Terre*, sur les ondes de Radio-Canada², le Mouvement Desjardins publiait une étude³ mentionnant « que la vente potentielle de 40 000 hectares à des étrangers chinois (ou autres) ne représente après tout que 1,5 % des terres agricoles du Québec, soit environ 350 fermes ».

Cette étude « a fait baisser la pression médiatique », indiquait Pierre Bergeron en entrevue téléphonique peu après sa publication. Mais selon

¹ MESLY, Nicolas. « Qui nourrira les Québécois? », *Commerce*, septembre 2009; www.lesaffaires.com/strategie-d-entreprise/developpement-des-affaires/qui-nourrira-les-quebecois-/502177

² PERREAULT, Julie. « Les terres québécoises attirent les Chinois », émission de télé *Une heure sur Terre*, Radio-Canada, mars 2010; www.radio-canada.ca/emissions/une_heure_sur_terre/2009-2010/Reportage.asp?idDoc=106043

³ « L'achat de terres agricoles par des étrangers : mainmise ou méprise? » www.desjardins.com/fr/a_propos/etudes_economiques/actualites/point_vue_economique/pv0511.pdf

La valeur moyenne des terres cultivables négociées en 2010 a augmenté de 3,8 % par rapport à 2009. La hausse a atteint 11,1 % dans le cas des terres agricoles.

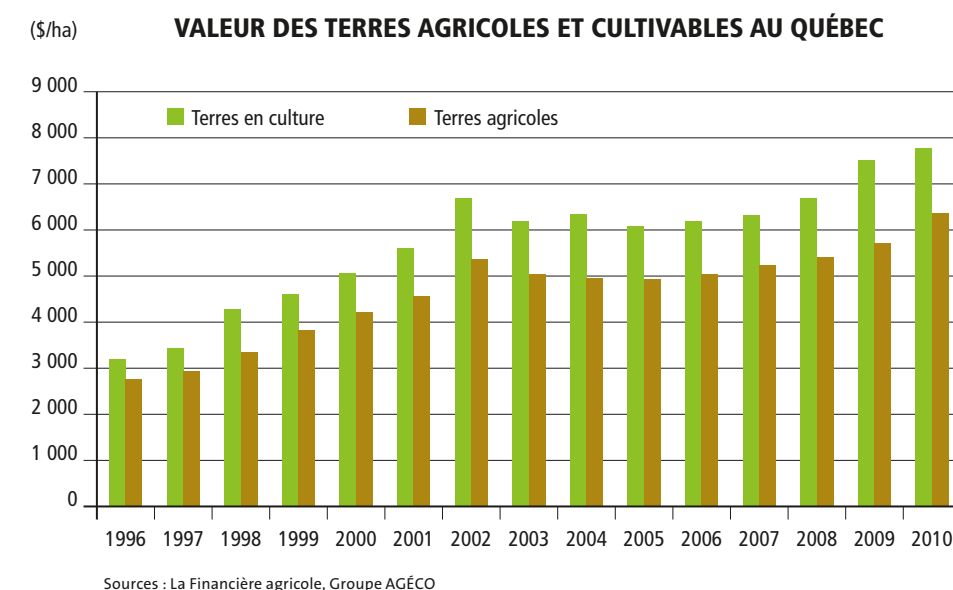




PHOTO : NICOLAS MESY

Jean-François Ménard et sa compagne, Martine Rainville, prennent la relève de la ferme familiale en achetant des actions de l'entreprise Gérard Rainville et fils. Pour le jeune agriculteur, qui préside l'Association de la relève agricole de Saint-Hyacinthe, Québec pourrait faire mieux pour favoriser le transfert de fermes à la relève québécoise. L'endettement lié au fonds de terre est un enjeu crucial, selon lui.

ce courtier, le processus d'acquisition de terres agricoles par des intérêts chinois est irréversible. Depuis, M. Bergeron a esquivé nos nombreuses demandes d'entrevue pour faire le point sur les « 1000 dossiers » de producteurs du Québec (plus une centaine de l'Ontario) pilotés par son agence.

Plusieurs raisons motiveraient ces producteurs à vendre leur patrimoine foncier, dont : l'endettement (les producteurs québécois ont le taux d'endettement le plus élevé au Canada), le manque de relève, le désir de jouir d'une retraite bien méritée et les récentes coupes de l'aide de l'État. Selon le courtier, les terres québécoises, en plus d'être parmi les moins chères au monde, représentent un excellent placement. « La valeur des terres cultivables au Québec a augmenté de 12,3 % en 2009. C'est mieux que de jouer à la Bourse et c'est plus rentable que les obligations d'épargne du Canada. En plus, tu n'as pas d'impôt à payer. » Ses clients chinois, expliquait-il, conçoivent leurs investissements sur une période de 20 à 30 ans.

Le site Internet de Monaxxion publie la vente de deux fermes de Saint-Césaire, en Montérégie, dont l'une est porcine. Responsable des registres des ventes de cette municipalité, Louise Allaire-Ostiguy indique que « deux entreprises agricoles ont bien été vendues, mais à des compagnies à numéros appartenant à des résidents locaux ». Et il s'agit d'élevages de poulets, précise-t-elle.

La Commission de la protection du territoire agricole (CPTAQ) indique avoir reçu 108 demandes d'acheteurs étrangers en 2009 et 2010 et avoir autorisé la vente de 6346 hectares sur les 6778 ayant fait l'objet d'une demande. « Nous ne compilons pas la nationalité des acheteurs »,

PHOTO : NICOLAS MESY



indique Marlène Thiboutot, porte-parole de la Commission. L'organisme administre la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (LATNAR). Cette loi, adoptée à la fin des années 1970, visait à stopper les investisseurs étrangers, surtout européens, qui spéculaient sur l'augmentation de la valeur du patrimoine foncier en prévision de l'urbanisation des terres agricoles.

« En vertu de cette loi, une société étrangère ne peut pas acheter les actions d'une entreprise agricole. Et si une enquête révèle que la société est en fait un prête-nom pour des intérêts étrangers, elle est passible d'amendes ainsi que de l'annulation de la transaction », précise Mario Masse, notaire spécialisé dans le domaine. (Tout achat d'une terre de plus de quatre hectares doit être approuvé par la CPTAQ. Est considéré comme résidente une personne qui a séjourné au Québec durant 365 jours au cours des 24 mois précédant la transaction.)

Le dernier fichier d'enregistrement des entreprises agricoles (2009) indique que, sur les 29 500 fermes québécoises, « environ 9000 ou 30 % sont constituées en sociétés d'actionnaires ». De plus, indique Marc-André Bertrand, agronome à la Direction de l'appui au développement des entreprises et de l'aménagement du territoire, au MAPAQ, 45 % sont des entreprises de propriétaires indépendants, 10 % sont formées de diverses entités, dont des coopératives, et 17 % sont des sociétés en nom collectif. Les entreprises constituées sous cette dernière forme juridique sont plus difficiles à vendre ou à transférer.

D'après l'agronome Claire Bolduc, présidente de Solidarité rurale, les producteurs agricoles

Pierre Desourdy, éleveur de porcs de la Montérégie, a été contacté par l'agent immobilier Pierre Bergeron, de Monaxxion, et par un groupe d'investisseurs chinois en 2009. Au dire du producteur, ces derniers voulaient profiter de l'expertise porcine québécoise pour fonder une école et former des paysans chinois. La transaction ne s'est jamais réalisée avec M. Desourdy, dont le fils aîné a pris la relève.

sont laissés à eux-mêmes quant à la décision de vendre leurs terres à des intérêts étrangers. « Le producteur n'a aucune forme d'aide de l'État pour s'assurer que la terre demeure un bien collectif. En tant que société, le Québec ne pense pas à long terme », dit-elle.

« La vente des terres agricoles à des Chinois ou à d'autres étrangers, c'est un non catégorique! On doit prioriser la relève québécoise », affirme de son côté Jean-François Ménard, qui représente la région de Saint-Hyacinthe à la Fédération de la relève agricole du Québec (FRAQ). Depuis mars dernier, la relève québécoise peut profiter du Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA)⁴, lancé par le défunt ministre de l'Agriculture, Claude Béchard. Doté d'une enveloppe de 75 millions \$, ce fonds comprend un volet réservé à l'achat de terres, jusqu'à concurrence de 500 000 \$. « C'est un congé de capital, mais on doit racheter la terre cinq ans plus tard au prix du marché! » souligne Jean-François Ménard. Et la terre n'est pas donnée. En Montérégie, elle se négociait l'année dernière en moyenne à 11 000 \$/ha, selon les données de La Financière agricole du Québec et du Groupe AGÉCO.

Un tel prix ne freinerait certes pas la Chine, qui possède un portefeuille de près de 3000 milliards \$ US (40 % des devises étrangères de la planète) et qui cherche à « faire fructifier son capital ». L'Empire du Milieu doit nourrir 20 % des habitants du monde, alors qu'à peine 7 % de son territoire est propre à la culture, fait remarquer Loïc Tassé, expert de la Chine et professeur à l'Université de Montréal. « Les Chinois fonctionnent en circuit fermé. Ils achètent des terres en Afrique, par exemple, importent leur main-d'œuvre et exportent les denrées produites vers leur pays d'origine. Ce modèle aurait des conséquences économiques et sociales importantes s'il se reproduisait au Québec », dit-il.

Pour le moment, il est difficile de savoir si des investisseurs chinois ont acheté des terres au Québec et quelles sont leurs véritables intentions.

⁴ Selon Paul Lecomte, directeur général du FIRA, deux dossiers d'achat de terres par de jeunes agriculteurs seront étudiés cet automne.

2006-2009
LES GRANDS ACHATS RÉCENTS DE TERRES AGRICOLES DANS LE MONDE (HA)

VENDEURS	ACHETEURS					TOTAL
	Japon	Corée du Sud	Chine	Arabie saoudite	Émirats arabes unis	
Russie			90 400			90 400
Kazakstan			7 000			7 000
Mexique			1 050			1 050
Cuba			5 000			5 000
Brésil	100 000					100 000
Argentine		21 000				21 000
Madagascar		1 300 000				1 300 000
Laos			700 000			700 000
Pakistan					900 000	900 000
Indonésie		25 000		1 600 000		1 625 000
Philippines			1 240 000		3 000	1 243 000
Australie			43 000			43 000
N-Zélande	5 700					5 700
Mongolie		270 000				270 000
Soudan		690 000		10 117	378 000	1 078 117
Ouganda			4 046			4 046
Tanzanie			300			300
Algérie					1 500	1 500
Égypte	1 600					1 600
TOTAL	107 300	2 306 000	2 091 796	1 610 117	1 282 500	7 397 713

Sources : BOUSSARD, Jean-Marc. « La dernière bataille pour les terres vierges ou le retour du colonialisme », *Revue politique et parlementaire*, NO 1051, avril-juin 2009, p. 112-120, et Organisation non gouvernementale GRAIN.

LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS RELUQUENT LES TERRES AGRICOLES



PHOTO : PIERRE CADORET

« Jamais je n'aurais pu transférer mon entreprise à mon fils à cause de sa valeur », explique Luc Decubber. Cet homme d'affaires et agronome a fondé Canneberges Bécancour dans les années 1980. Au cours de l'été 2009, son entreprise a été vendue à la fiducie américaine First Manulife Investment Corporation, avec l'accord de la CPTAQ. Sans dévoiler le prix de la vente, M. Decubber explique que « l'entente prévoit que je resterai à la barre de mon entreprise tant et aussi longtemps que je le désirerai ». Pour ce producteur, l'injection de capital a permis la pérennité de sa société, dont un appui solide au développement du marché du petit fruit rouge.

First Manulife Investment Corporation, dont le siège se trouve à Toronto, est propriétaire de Hancock Agricultural Investment Group (HAIG), le plus important investisseur institutionnel en agriculture des États-Unis. Cette société possède 66 800 hectares des meilleures terres en Californie, dans le Midwest et le long du Mississippi ainsi que 2400 hectares en Australie. Elle investit entre autres dans la production de maïs, de coton, de blé, d'amandes et de pistaches, de même que dans des vignobles. Le rendement du capital investi de HAIG a été de 11,5 % de 1991 à 2008, indique un communiqué de la société.

Si HAIG a été un des premiers investisseurs institutionnels à se lancer en agriculture, cette société doit compter aujourd'hui avec la concurrence des fonds de pension et des fonds souverains. Sans compter la voracité des agences immobilières, particulièrement actives dans certains États américains et dans l'Ouest canadien (Saskatchewan, Alberta), là où les terres ne sont protégées par aucune loi contre l'étalement urbain, contrairement au Québec.



PHOTO : NICOLAS MESLY

La terre de la Ferme Cadet-Roussel protégée à perpétuité

Ci-haut : Anne Roussel et Arnaud Mayet sont les premiers agriculteurs du Québec à fonctionner au sein d'une « fiducie d'utilité sociale à vocation agricole ». Sous ce régime, le jeune couple n'aura jamais à s'endetter pour acquérir le fonds de terre. Ils produisent 150 paniers par semaine à partir de 60 variétés de légumes biologiques l'été et 100 paniers l'hiver. Ceux-ci sont distribués dans le réseau de l'Agriculture soutenue par la communauté (ASC), fondé par Équiterre.

Les 30 hectares de la ferme biologique Cadet-Roussel, située à Mont-Saint-Grégoire, ne seront jamais convertis en champs de maïs ou en condos. Depuis le 7 décembre 2010, cette entreprise a muté en une « fiducie d'utilité sociale à vocation agricole », une première au Québec!

« Ce genre de fiducie est un moyen d'enlever les terres des griffes des spéculateurs et de faciliter le transfert intergénérationnel », explique Hubert Lavallée, président de Protec-Terre, une organisation créée en 1999 et vouée à la défense du patrimoine foncier agricole des Québécois.

« La valeur actuelle des terres et des exploitations agricoles est trop élevée. Les jeunes de la relève doivent bénéficier de dons importants de leurs parents pour s'établir. Et ceux qui ne viennent pas du milieu agricole n'ont pas les moyens de le faire », poursuit M. Lavallée.

Grâce au mécanisme d'une telle fiducie, un jeune producteur n'a pas à s'endetter pour payer un fonds de terre qui peut représenter de 15 à 90 % de son emprunt, selon qu'il se lance en production

laitière ou maraîchère. À la place, il peut investir dans la technologie, les bâtiments, la machinerie ou le développement de son marché, tout en se bâtissant un capital de retraite.

COMMENT ÇA MARCHE?

« J'ai le plein pouvoir décisionnel sur les légumes que je veux faire pousser, sur les investissements en bâtiments et en machinerie ou sur le recrutement des employés. C'est comme un condo : je m'occupe des opérations à la surface, mais la terre appartient à la fiducie », explique Anne Roussel, exploitante actuelle de la Ferme Cadet-Roussel.

C'est son père, Jean Roussel, qui a eu l'idée de convertir sa terre en fiducie d'utilité sociale à vocation agricole, explique la jeune femme de 31 ans. « Mon père cultivait une soixantaine d'hectares en production biologique, dont la moitié était louée. Un jour, cette terre en location a été vendue et semée en maïs « conventionnel ». Mon père a vu 30 ans de travail s'évanouir en un clin d'œil. »

Français d'origine, Jean Roussel et Madeleine Heurtebise achètent une terre à Mont-Saint-Grégoire en 1971 et deviennent les pionniers de la production d'endives au Québec. Mais une grave maladie provoque des pertes énormes dans cette production et force la diversification (poireau, céleri-rave, échalote française...). « C'est l'agriculture soutenue par la communauté qui a sauvé l'entreprise en 1995 », explique leur fille. Ce concept, connu sous le sigle ASC, permet aux consommateurs de devenir partenaires de la ferme, en échange de l'achat à l'avance d'une partie de la récolte sous forme de paniers de légumes de saison. Lancée à Montréal par Équiterre, la formule connaît un vif succès.

Clientèle de la première heure du panier bio, Louise Casavant possède aujourd'hui une part sociale de 2000 \$ dans la toute nouvelle fiducie. « Je la vois comme un investissement dans ma santé, car elle me permet de manger des aliments



PHOTO : SIMON CAREL

Marie-Paule Robichaud, du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité, a lancé en 2011 une réflexion sur les fiducies d'utilité sociale à vocation agricole. Elle prévoit pousser les discussions en 2012, déclarée l'Année internationale des coopératives par les Nations unies.

de qualité. Et comme je viens de la ville, cela me donne un accès à la terre », dit cette enseignante retraitée qui travaille bénévolement à la ferme. Une centaine de parts sociales ont été vendues afin que la fiducie puisse acheter le fonds de terre de Jean Roussel, pour un coût de 200 000 \$.

« Le fonds de terre valait plus de 300 000 \$. Mais pour M. Roussel, il était important de transmettre une terre à vocation biologique de génération en génération », explique Hubert Lavallée. La fiducie est une organisation sans but lucratif (OSBL). Très facile et peut coûteuse à administrer, elle veille au respect de ce désir « à perpétuité », à moins d'un cas de force majeure, comme une expropriation. La formule permettrait de faire une collecte de fonds pour acheter des terres voisines « si l'occasion se présentait ».

« Pour certains agriculteurs et agricultrices de ma génération, il est important d'être propriétaire de la terre. Pas pour moi. Il n'est pas dit que je resterai agricultrice toute ma vie », dit Anne Roussel, ex-enseignante et mère de trois jeunes enfants. Si un jour elle décidait de passer le flambeau à un autre agriculteur, elle s'en tirerait sans dettes, puisqu'elle n'a pas eu à acheter le fonds de

terre. Elle prévoit au contraire se bâtir un fonds de retraite (REER) d'ici son départ. Et, cerise sur le gâteau, elle entend léguer à son successeur les avantages de la formule d'affaires de l'ASC.

Selon Hubert Lavallée, les MRC, les municipalités, les regroupements de citoyens, les entreprises et la société en général gagneraient à créer ce genre d'entités, entre autres autour de Montréal, « un cas de santé publique », dit-il. D'une part, de telles fiducies permettraient d'installer plus de jeunes agriculteurs en production biologique, alors que la majorité des produits bios sont importés des États-Unis. D'autre part, l'instauration « d'une ceinture verte » autour d'une métropole favorise un milieu de vie plus sain, en diminuant les GES et l'incidence de maladies respiratoires.

Le nerf de la guerre du modèle de fiducie sociale à vocation agricole repose toutefois sur son financement. « En France, Terre de liens, un fonds mutuel public, a capitalisé 9 millions d'euros (13 millions \$) pour acheter collectivement des terres agricoles et les louer à de jeunes producteurs », dit M. Lavallée. Au Québec, l'idée d'un tel fonds germe.



PHOTO : NICOLAS MESLY

Situé à 10 minutes à peine de la Ferme Cadet-Roussel, le vignoble Clos de la Montagne, qui fut le deuxième en importance au Québec, a connu un sort très différent. Situé en zone blanche, il a été fractionné en neuf terrains pour la construction de maisons de luxe. Son ancien propriétaire, Aristide Pigeon, déplore ce fait, mais aucun de ses cinq enfants n'était prêt à prendre la relève. Libre comme l'air, l'homme de 72 ans roule sa « mécanique » – une Harley-Davidson – sur les routes du Québec et des États-Unis.

Superficie en terres agricoles perdues aux États-Unis

Plus de 9,3 millions d'hectares de terres agricoles ont disparu dans ce pays de 1982 à 2007. C'est près de cinq fois les terres en culture du Québec! Les cinq États qui ont cumulé le plus de pertes sont le Texas, la Californie, la Floride, l'Arizona et la Caroline du Nord.

Source : National Resources Inventory (USDA)

Terres américaines appartenant à des étrangers

Les propriétaires terriens étrangers possèdent neuf millions d'hectares de terres agricoles aux États-Unis, soit 1,9 % des terres privées et moins de 1 % de toutes les terres arables du pays. Les terres forestières représentent 59 % de cette superficie, celles vouées à la production céréalière, 14 %, et les pâturages et autres totalisent 27 %. De 2008 à 2009, des investisseurs étrangers ont acquis 526 000 hectares. Ce sont en majorité des Canadiens (surtout des sociétés forestières), suivis de Néerlandais, d'Anglais et d'Allemands.

Source : FSA Annual Report of Foreign Holdings of US Agricultural Land (USDA), 2010

Des fiducies pour protéger le patrimoine agricole américain

Les agriculteurs, collectivités, municipalités et États américains font appel à un outil appelé « servitude de conservation en contrepartie d'avantages fiscaux » pour protéger les terres agricoles de l'appétit des promoteurs immobiliers. En plus d'avantages fiscaux, les propriétaires terriens peuvent bénéficier de programmes de conservation. La durée d'une telle servitude peut s'échelonner de 10 à 30 ans jusqu'à perpétuité, selon les cas.

Superficie en terres agricoles perdues au Québec (1978-2010) 225 340 hectares

Source : CPTAQ. Note : depuis la révision de la Loi sur la protection du territoire agricole, à la fin des années 1980, le nombre d'hectares dézonés [16 599] est presque égal au nombre d'hectares ajoutés à la zone verte [15 947].)

Acquisition de terres par des non-résidents, 2000-2010 (Source : CPTAQ)

Année	Demandes	Superficie demandée (ha)	Superficie autorisée (ha)
2000	34	2 062	1 996
2001	53	3 483	3 443
2002	68	29 912	29 279
2003	47	28 875	28 875
2004	48	3 390	3 390
2005	76	17 011	16 711
2006	66	18 097	18 028
2007	45	2 764	2 350
2008	49	2 701	2 331
2009	49	3 252	2 909
2010	59	3 526	3 437

Note : Les années 2002 et 2003 ainsi que 2005 et 2006 présentent des données anormalement élevées, parce que pendant cette période de nombreuses transactions ont été enregistrées entre des sociétés forestières canadiennes dont le siège social n'était pas situé au Québec.



LA TERRE AGRICOLE : un enjeu qui couve aux États-Unis

Fils d'un producteur agricole de l'Illinois, John Scholl préside l'American Farmland Trust. Cette organisation est vouée à la défense des terres fertiles de la première puissance agricole et militaire du monde. Chez nos voisins aussi, les meilleures terres disparaissent à une vitesse alarmante sous l'étalement urbain; la transmission des terres d'une génération à l'autre est difficile; et ces terres nourricières, en pleine crise économique, sont devenues une valeur refuge pour les investisseurs.

Le Coopérateur agricole : Avez-vous une idée de la superficie perdue en terres agricoles aux États-Unis?

John Scholl : Selon l'inventaire des ressources nationales, nous avons perdu 9,3 millions d'hectares de terres de 1982 à 2007. Soit la taille de l'État de l'Indiana! Ce sont en majorité des prairies fertiles, plus faciles à convertir en résidences. Les terres qui restent sont plus difficiles à cultiver. En conséquence, elles augmentent notre empreinte écologique.

CA Ce n'est pas une bonne nouvelle?

JS Oui et non. Selon ces données, le taux de conversion a diminué au cours des cinq dernières années. Je l'attribue en partie à nos efforts et à notre message, qui dit : « Essayons d'être plus intelligents dans la gestion de notre patrimoine foncier agricole. »

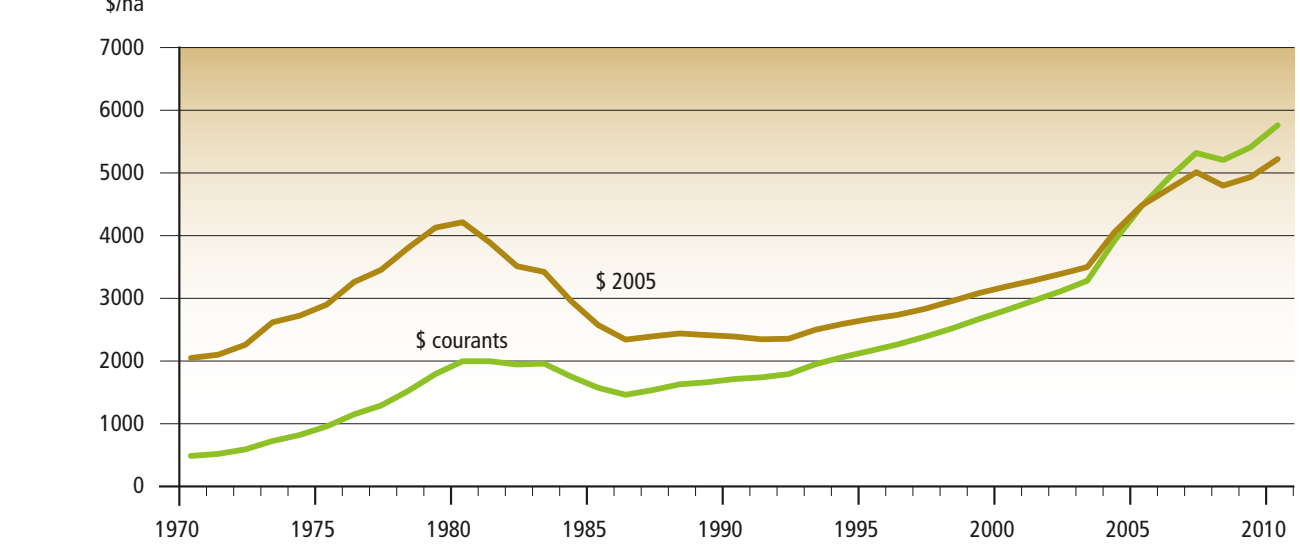
CA La crise financière de 2008 a-t-elle joué en faveur de cette diminution?

JS Nous n'avons pas les données pour 2008. Mais chose certaine, la crise a dû ralentir le processus.

CA Croyez-vous que, pour les États-Unis, la disparition des terres agricoles est une question de sécurité nationale?

JS Nous en sommes convaincus. Aux États-Unis, comme ailleurs dans le monde, les gens s'interrogent sur la provenance de leurs aliments, sur la manière dont ceux-ci sont produits et sur leur salubrité. Ces préoccupations se traduisent par un désir plus grand d'acheter localement. L'importation et l'exportation de denrées touchent la sécurité nationale. Et je crois que les événements en Afrique et au Moyen-Orient ainsi que les arrestations que l'on voit à la télévision sont aussi liés au prix des aliments.

LE PRIX DES TERRES AGRICOLES AUX ÉTATS-UNIS CONTINUE DE CROÎTRE (1970-2011)¹



¹ Prix moyen des terres cultivables et des pâturages, bâtiments compris
Sources : Département de l'Agriculture des États-Unis (USDA); Agri-US-Analyse, n° 175, avril-mai 2011

- CA** *Le Congrès et le président Obama considèrent-ils l'enjeu foncier?*
- JS** Oui. Mais Washington est le théâtre d'une lutte sans précédent pour déterminer quels sont les programmes prioritaires et qui recevra des fonds. Dans le dernier *Farm Bill* (2008), nous avons réussi à obtenir un programme appelé « Programme de protection de la terre des ranchs et des fermes ».
- CA** *Et ailleurs au pays?*
- JS** Notre pays est très vaste et présente des situations très variées. Mais il faut savoir que 27 États (sur 50) ont des programmes de protection du patrimoine foncier agricole. Maintenant, est-ce que ces efforts combinés à ceux de Washington sont suffisants? Non.
- CA** *L'agriculteur américain est-il tiraillé entre le désir de transférer sa terre à ses enfants et celui de la vendre à prix fort à un promoteur commercial?*
- JS** C'est un enjeu crucial. Nous avons déterminé qu'un des très grands responsables de la conversion des terres agricoles est le système de taxation de nos États. Il est basé sur « la plus haute valeur et le meilleur usage ». Je m'explique. La valeur d'une parcelle consacrée à la construction immobilière peut atteindre 62 000 \$/ha, alors que celle d'une parcelle agricole voisine se situe entre 7000 \$ et 12 000 \$/ha. Lorsqu'un fermier meurt ou veut transférer la terre à ses héritiers, ceux-ci doivent payer des impôts sur la plus haute valeur. Ça encourage la vente au prix le plus élevé.
- CA** *Washington pourrait-il réglementer les transactions de terres, particulièrement à des intérêts étrangers, au nom de la sécurité nationale?*
- JS** Quand j'ai grandi dans la ferme familiale, dans les années 1970, en Illinois, le Département de l'agriculture (USDA) nous encourageait à semer d'une clôture à l'autre. Le marché d'exportation connaissait un boom. Et ce boom a attiré de nouveaux investisseurs en agriculture. Cela a alimenté la question de la propriété des terres par des étrangers. Le gouvernement fédéral a alors adopté une loi, en 1978, et un système d'audit de ces achats.
- CA** *Ce débat refait surface aujourd'hui?*
- JS** Oui. La valeur des terres a augmenté depuis les creux de 1980 et de 1990-2000. L'instabilité mondiale actuelle doublée des crises alimentaires font que les investisseurs voient dans les terres agricoles un investissement stable et à long terme. Ça risque de rallumer le débat politique. Je viens d'apprendre que mon propre comté de McLean, en Illinois, est un de ceux où les étrangers possèdent le plus de terres aux États-Unis.
- CA** *Des pays investisseurs, comme la Chine, la Corée du Sud ou l'Arabie saoudite, achètent des terres un peu partout sur le globe. Cela vous préoccupe?*
- JS** Si de vastes étendues de terres agricoles aux États-Unis étaient vendues à des étrangers, c'est sûr que ça créerait un tollé! Mais nous sommes un pays d'immigrants. Mes ancêtres sont venus d'Allemagne, en passant par le Canada, il y a cinq générations. Je ne vois pas de différence entre eux et un agriculteur chinois qui deviendrait mon voisin. Toutefois, si sa production était siphonnée par barges entières le long de la rivière Illinois pour se rendre jusqu'en Chine via le canal de Panamá, et si cela diminuait notre production nationale, le débat risquerait de chauffer. 🗣️