

Question posée à la commission
Réponse de La Financière agricole

Titre Évolution du prix des terres		
Audience	Date 7 novembre 2002	Lieu Montréal
Question posée par : Monsieur Jocelyn Beaulieu		
Référence BAPE Volume 15 – ligne 2275	Référence FADQ Q-1	

Question

Quelle est l'évolution du prix des terres en Montérégie au cours des cinq dernières années ?

Réponse de La Financière agricole

Le financement offert par La Financière agricole est d'abord et avant tout basé sur la rentabilité de l'entreprise. Il n'est pas basé sur la valeur de l'actif uniquement. Les transactions sur les terres agricoles se font sur un marché libre entre vendeur et acheteur, et ce sont eux qui conviennent d'un prix. Si ces mêmes entreprises nous adressent une demande de financement, on analyse la faisabilité du projet et c'est l'aspect rentabilité qui compte avant tout.

Selon les informations disponibles, on observe que la valeur des transactions a augmenté en moyenne de 14 % par année au cours des cinq dernières années pour la Montérégie. En ce qui concerne l'inflation, l'augmentation moyenne est estimée à 2,15 % par année depuis cinq ans.

- L'analyse couvre seulement les transactions financées par La Financière agricole du Québec pour une partie de la Montérégie. Comme le volume de prêts garantis par La Financière représente environ 60 % du financement agricole québécois, les données fournies constituent un indice significatif mais ne constituent pas un indicateur statistiquement valable. Au cours de l'exercice financier de 2001-2002, La Financière agricole a accordé, pour la Montérégie, 1564 prêts (23 % du total provincial) pour un total de 238 millions de dollars (25 % du total provincial).
- Les données disponibles ne permettent pas une analyse statistique des facteurs pouvant expliquer l'évolution des prix sur les transactions observées. Plusieurs raisons pourraient expliquer l'augmentation du prix des terres au cours des cinq dernières années, par exemple la concentration des activités agricoles (La Montérégie représente 28,3 % des recettes agricoles provinciales pour l'année 2000) et la compétition des diverses productions.
- L'augmentation moyenne de l'inflation est calculée selon l'augmentation moyenne de l'indice des prix aux consommateurs (IPC). L'IPC utilisé est l'IPC global (données désaisonnalisées). Pour l'année 2002, l'IPC est estimé à partir de la moyenne des neuf premiers mois. Ces données sont disponibles sur le site Internet de la Banque du Canada (www.banqueducanada.ca).
- L'augmentation au Québec de la valeur des terres agricoles au cours des cinq dernières années a été en moyenne de près de 11 % par année selon le rapport " Valeur des terres agricoles", Automne 2002, de Financement agricole Canada.