

235

DB9

Projet de contournement sud de l'agglomération de
Sherbrooke dans le prolongement de l'autoroute 410

Sherbrooke

6211-06-0j9

Des *actions* pour le présent
Une *vision* pour l'avenir

Coût de location et opinion
sur la valeur des terres agricoles
de l'Estrie en 2004

Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2004

Corrections aux tableau 8 et 14

Tableau 8 – Taux de location exprimé en dollars par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
<i>Haut-St-François</i>	30	59	27	73	5	55	21	77	11	60	29	82
<i>Val-St-François</i>	15	70	36	79	4	55	28	79	6	73	33	97

Taux de location exprimé en dollars par hectare, sauf érablière

	Maïs				Soya				Érablière			
<i>Haut-St-François</i>					3							
<i>Val-St-François</i>					1							
<i>Coaticook</i>					6							

Tableau 14 – Opinion sur la valeur par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
<i>Haut-St-François</i>	19	2 016	1 673	2 471	4	2 595	2 286	2 780	8	1 288	1 001	1 616
<i>Val-St-François</i>	13	2 504	1 858	3 059	3	ND	Nd	ND	6	2 679	2 541	3 125

Ce document a été réalisé par le ministère
de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ),
Direction régionale de l'Estrie.

Pour information, veuillez vous adresser à la :
Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ

4260, boulevard Bourque
Rock Forest (Québec) J1N 2A5

Téléphone : (819) 820-3001, poste 260
Télécopieur : (819) 820-3942
dir.reg.estrie@mapaq.gouv.qc.ca

Site Internet de la Direction régionale de l'Estrie
<http://www.mapaq.gouv.qc.ca/Fr/Regions/estrie/>

Auteur

Daniel L. Charron, agronome, MAPAQ

En collaboration avec

Réjean Gilbert, technicien agricole, MAPAQ
Luc Lemieux, technicien agricole, MAPAQ

Photographie

Martin Blache, photographe
Marie-Josée Lepage, MAPAQ
André Pettigrew, MAPAQ

Révision linguistique

Francine Paradis, MAPAQ
Julie Devost, MAPAQ

Mise en page

Line Godbout, MAPAQ

Édition

Direction régionale de l'Estrie
Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

© Gouvernement du Québec

Dépôt légal : 2005
05-0029
Codification AGDEX 822

Prochaine mise à jour

La mise à jour de ce document s'effectuera à l'été 2007
et les données seront disponibles au cours de l'hiver 2007-2008

Coût de location et
opinion sur la valeur
des terres agricoles de
l'Estrie en 2004

par
Daniel L. Charron, agronome

en collaboration avec
Réjean Gilbert, technicien agricole
Luc Lemieux, technicien agricole

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
Direction régionale de l'Estrie

Décembre 2004

Table des matières

LA VALEUR DES TERRES EN ESTRIE	1
MÉTHODOLOGIE	1
STATISTIQUES SUR LES RÉPONDANTS ET LES LOCATIONS	1
COÛT DE LOCATION	2
FAITS SAILLANTS	2
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	3
BAIL : DOCUMENT ÉCRIT ET DURÉE	3
TAUX DE LOCATION DES TERRES	4
ÉRABLIÈRE	6
ARBRES DE NOËL	6
INDICE DU COÛT DE LOCATION DES TERRES	6
OPINION SUR LA VALEUR DES TERRES	7
MÉTHODOLOGIE ET STATISTIQUES	7
FAITS SAILLANTS	7
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	8
ÉRABLIÈRE	9
ARBRES DE NOËL	10
INDICE DU COÛT DE LOCATION DES TERRES	10
VALEUR ESTIMÉE <i>VERSUS</i> VALEUR D'ÉVALUATION FONCIÈRE	11
COÛT DE LOCATION EN POURCENTAGE DE LA VALEUR ESTIMÉE	12
ÉRABLIÈRE	14
ARBRES DE NOËL	14
DONNÉES AMÉRICAINES SUR LE COÛT DE LOCATION ET LA VALEUR DES TERRES	14
BIBLIOGRAPHIE	16

La valeur des terres en Estrie

La location de terres agricoles permet aux producteurs et productrices agricoles d'accroître leur production sans mobiliser des sommes d'argent importantes pour l'achat du fonds de terre. Les terres peuvent être louées selon deux modes différents : le troc de récolte ou de services et le loyer en argent.

Comme dans le cas d'un logement, le loyer d'une terre agricole est déterminé par sa situation (offre et demande) ainsi que par la qualité du sol (potentiel de culture). Ainsi, le loyer sera plus élevé dans les MRC les plus fortement agricoles et pour les cultures rapportant de meilleurs revenus (soya *versus* pâturages).

Méthodologie

La Direction régionale de l'Estrie du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) a mené une enquête postale, au cours des mois de juillet et d'août 2004, auprès des entreprises agricoles déclarant louer 10 ha ou plus dans la fiche d'enregistrement des exploitations agricoles de 2003. Au total, 626 questionnaires ont été envoyés et 170 retournés. Le taux de réponse équivaut à 27 %. Seules les locations à contrepartie en argent ont été analysées. Ces dernières correspondaient à 146 questionnaires, répertoriant 289 locations et couvrant un total de 7 069 hectares, une superficie inférieure à celle révélée par l'enquête de 2001 (11 969), mais supérieure à celle de 1998 (4 500 ha).

Statistiques sur les répondants et les locations

Les deux tiers des répondants et répondantes ont déjà participé à une autre enquête (1998 ou 2001) et 23 répondants (14 %), aux trois. En pourcentage, la répartition des répondants et répondantes par MRC est différente de celle des entreprises agricoles en Estrie. L'échantillon équivaut à 5 % des entreprises de chacune des MRC, ce qui est suffisant pour établir un portrait valable de la situation.

Tableau 1 – Nombre de répondants et pourcentage relatif

	Nombre	% du total	% entreprises de la MRC vs Estrie	% des entreprises de la MRC
MRC du Granit	41	28	22	7
MRC d'Asbestos	19	13	9	8
MRC du Haut-St-François	23	16	18	5
MRC du Val-Saint-François	18	12	17	4
Ville de Sherbrooke	7	5	3	8
MRC de Coaticook	28	19	22	5
MRC de Memphrémagog	10	7	9	4
Total	146	100	100	5

Notre enquête révèle que les terres louées sont utilisées à diverses fins. Lorsque l'on compare la répartition de l'utilisation des superficies louées à celle des terres en Estrie, on observe une similitude dans le cas des céréales et du soya alors que pour les autres productions, les pourcentages diffèrent. Ainsi, une plus forte proportion des superficies louées est utilisée pour l'acériculture et le maïs-grain, tandis que la proportion des superficies louées qui est employée pour les fourrages et le pâturage est plus faible que la proportion totale en Estrie.

Tableau 2 – Répartition de l'utilisation des superficies en location et répartition de l'utilisation des terres en Estrie

	% location	% Estrie
Fourrages	36	43
Acériculture	22	16
Pâturages	17	24
Mais-grain	11	4
Céréales	7	7
Soya	2	2
Arbres de Noël	2	4
Autres	2	1
Total	100	100

Les entreprises répondantes dont le revenu principal est le lait représentent 40 % des locataires de terres, bien qu'elles ne représentent que 28 % des entreprises agricoles. Les entreprises d'acériculture et de bovins de boucherie sont en proportions semblables alors que la proportion de locataires est plus faible pour les autres types de revenu.

Tableau 3 – Répartition des locations en fonction du revenu principal des entreprises de l'Estrie

Revenu principal des entreprises de l'Estrie	% location	% entreprises
Lait	40	28
Bovins	29	25
Acériculture	20	18
Autres élevages	4	7
Arbres de Noël	2	4
Horticulture	2	5
Porc	1	5
Divers	2	8

Coût de location

Faits saillants

L'augmentation annuelle du coût de location des terres a varié d'une production à l'autre. Pour la culture du foin, l'accroissement a été en moyenne de 4,5 % par année depuis 2001; pour les céréales, de 1,6 % par année. Pour les pâturages et les érablières, elle a été respectivement de 12 % et 10 %. En comparaison, l'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation a été de 2,1 % par année pour la même période.

Le coût moyen de location pour les fourrages était de 26 \$/acre en 2004 comparativement à 23 \$/acre en 2001. Ce coût varie selon la production et selon la MRC. Ainsi, il passe de 13 \$/acre pour du foin dans Sherbrooke à 48 \$/acre pour la culture de céréales dans la MRC de Coaticook. Les érablières se louent à 0,82 \$ par entaille, une hausse de 0,14 \$ depuis 2001.

Pour la première fois, des données sur la culture d'arbres de Noël seront présentées. Le coût de location pour cette culture est le plus élevé, avec un coût moyen de 102 \$/acre ou 7 ¢ par arbre planté.

À la question « Avez-vous un bail ou une entente écrite? OUI ou NON et Si oui, quelle en est la durée? », 82 % des répondants ont déclaré avoir signé un bail ou une entente écrite. La durée moyenne de l'entente est de cinq années; les durées déclarées vont d'une année à une durée indéterminée.

Présentation des résultats

Bail : document écrit et durée

Dans cette enquête, la question sur les pratiques de location portait sur les baux. Elle était la suivante: « Avez-vous un bail ou une entente écrite? OUI ou NON et Si oui quelle en est la durée? ». Un total de 123 entreprises, soit 85 %, ont répondu à cette question. Les répondants avaient une répartition par MRC semblable à celle de l'enquête.

Tableau 4 – Répartition des répondants à la question sur les pratiques de location

	% sondage	% question
MRC du Granit	28	28
MRC d'Asbestos	13	14
MRC du Haut-Saint-François	16	18
MRC du Val-Saint-François	12	13
Ville de Sherbrooke	5	5
MRC de Coaticook	19	15
MRC de Memphrémagog	7	7
Nombre de répondants	146	123

En Estrie, 82 % des répondants avaient un bail écrit. On constate aussi que trois MRC ont un taux inférieur à la moyenne, c'est-à-dire Coaticook, Sherbrooke et Val-Saint-François. Cette dernière a le plus bas taux, soit 63 %.

Tableau 5 – Répartition des répondants possédant un bail ou une entente écrite

	Non (%)	Oui (%)
MRC du Granit	11	89
MRC d'Asbestos	12	88
MRC du Haut-Saint-François	9	91
MRC du Val-Saint-François	38	63
Ville de Sherbrooke	33	67
MRC de Coaticook	28	72
MRC de Memphrémagog	11	89
Estrie	18	82

Le nombre d'années sur lequel portait l'entente écrite a aussi été sondé. Sept questionnaires ont dû être éliminés, car leur réponse était imprécise. Ainsi, il a été constaté que la moitié des ententes avait une durée de cinq années et le quart, une durée de moins de cinq années. De plus, 10 % ont une durée de dix ans et 10 %, une durée indéterminée. Ainsi, la durée la plus fréquente est de cinq années.

Tableau 6 – Nombre et pourcentage des entreprises louant des terres selon la durée du bail

Nombre d'années du bail	Nombre d'entreprises	% des entreprises
1	12	13
3	5	5
4	4	4
5	46	49
6	2	2
7	2	2
9	1	1
10	8	9
12	1	1
15	4	4
25	1	1
Indéterminé	8	9
Total	94	100

Taux de location des terres

Les résultats de l'enquête sont présentés en tableaux. On y trouve, pour chaque MRC et selon les différentes productions, quatre valeurs :

- le nombre de locations recensées;
- la moyenne mathématique de toutes les valeurs déclarées sans aucune pondération pour tenir compte des superficies;
- le prix minimum représentant le 25^e percentile des résultats (cette valeur est utilisée afin d'éliminer les valeurs minimales extrêmes);
- le prix maximum représentant le 75^e percentile des résultats (cette valeur est utilisée afin d'éliminer les valeurs maximales extrêmes).

D'autre part, dans les MRC où il y a moins de trois observations, les données ne sont pas disponibles et sont indiquées par la mention « ND ». De plus, lorsque les données sont peu nombreuses, moins de 5, il faut se garder d'une interprétation abusive des résultats.

Tableau 7 – Taux de location exprimé en dollars par acre

	Foin				Céréales				Pâturages			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/a				\$/a				\$/a		
Estrie	127	26	15	78	40	28	20	31	45	25	10	34
MRC												
<i>Granit</i>	25	26	17	33	6	21	21	24	11	23	16	29
<i>Asbestos</i>	18	21	13	25	11	22	18	28	5	15	8	21
<i>Haut-Saint-François</i>	30	24	14	29	4	22	11	31	11	24	12	33
<i>Val-Saint-François</i>	15	28	11	32	4	22	12	32	6	30	13	39
<i>Sherbrooke</i>	8	10	8	11	1	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
<i>Coaticook</i>	17	39	22	51	5	48	50	55	7	42	22	64
<i>Memphrémagog</i>	16	23	13	30	9	28	22	30	3	ND	ND	ND

	Maïs				Soya				Érablière			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/a				\$/a				\$/entaille		
Estrie	31	34	21	45	17	38	30	50	41	0,82	0,45	1,08
MRC												
Granit	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND	31	0,84	0,26	1,11
Asbestos	5	31	18	40	4	28	25	33	2	ND	ND	ND
Haut-Saint-François	3	ND	ND	ND	3	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Val-Saint-François	5	21	10	32	1	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
Sherbrooke	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Coaticook	12	44	30	53	6	49	45	56	6	0,80	0,74	0,95
Memphrémagog	4	26	24	33	4	39	30	40	0	ND	ND	ND

¹ - Nombre de locations observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en juillet et août 2004 et concernent l'année 2004.

Tableau 8 – Taux de location exprimé en dollars par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/ha				\$/ha				\$/ha		
Estrie	127	64	37	193	40	70	49	75	45	61	25	84
MRC												
Granit	25	64	42	82	6	52	51	59	11	58	40	72
Asbestos	18	53	31	62	11	55	44	68	5	37	21	51
Haut-Saint-François	30	70	27	79	4	55	28	78	6	73	33	97
Val-Saint-François	15	59	36	73	5	59	49	64	11	60	29	82
Sherbrooke	8	25	20	28	1	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
Coaticook	17	95	54	127	5	118	89	136	7	103	53	159
Memphrémagog	16	57	33	74	9	69	54	74	3	ND	ND	ND

	Maïs				Soya				Érablière			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/ha				\$/ha				\$/entaille		
Estrie	31	85	52	111	17	94	74	124	41	0,82	0,45	1,08
MRC												
Granit	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND	31	0,84	0,26	1,11
Asbestos	5	77	45	99	4	68	62	80	2	ND	ND	ND
Haut-Saint-François	3	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Val-Saint-François	5	53	25	79	3	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
Sherbrooke	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Coaticook	12	108	75	131	4	120	111	139	6	0,80	0,74	0,95
Memphrémagog	4	64	58	80	4	97	74	99	0	ND	ND	ND

¹ - Nombre de locations observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en juillet et août 2004 et concernent l'année 2004.

Érablière

Le coût de location des érablières varie en fonction du nombre d'entailles louées. Lorsque le nombre d'entailles augmente, le coût par entaille diminue. La valeur maximale de location est atteinte dans la strate de 2 001 à 5 000 entailles.

Les strates de 10 001 entailles ou plus comprennent des locations en terre publique dont les tarifs sont plus avantageux, ce qui se reflète dans le coût moyen.

Tableau 9 – Coût de location des érablières selon le nombre d'entailles (\$/entaille)

Entailles	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
Moins de 2 000	8	0,86	0,49	1,05
2 001 – 5 000	12	1,16	1,00	1,25
5 001 – 10 000	8	0,83	0,24	0,67
10 001 – 30 000	10	0,44	0,24	0,67
30 001 ou plus	3	ND	ND	ND
Toutes catégories	41	0,82	0,45	1,08

¹ - Nombre de locations observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Arbres de Noël

En 2004, il y a eu huit locations de terres pour la production d'arbres de Noël. Le prix de location moyen de cette culture est le plus élevé par acre. Si nous ramenons la location sur la base de la densité de la plantation (1 400 arbres par acre), le coût de location varie de 5 ¢ à 10 ¢ par arbre par année.

Tableau 10 – Coût de location pour la culture d'arbres de Noël (\$/a)

Arbres de Noël	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
2004	8	102	70	140

¹ - Nombre de locations observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Indice du coût de location des terres

Comme l'enquête a été réalisée dans les mêmes MRC depuis 1998, nous avons établi un indice du prix de location par culture. Même si l'indice est calculé pour des parcelles différentes, nous croyons qu'il reflète bien l'ampleur de la variation du coût de location depuis 2001.

Dans le tableau qui suit, on trouve, en plus de l'indice, le taux de croissance annuel (TCA). Pour interpréter le TCA, le lecteur est invité à utiliser le taux d'inflation pour la période de 2001 à 2004 représenté par l'indice des prix à la consommation (IPC) qui est de 2,1 %. Pour les MRC, nous avons retenu la culture du foin pour établir l'indice, car c'est pour cette culture que nous avons le plus de données.

En Estrie, le TCA du prix de location a été de près de 4,7 % pour les locations destinées au foin, de 12 % pour les pâturages et de près de 8,9 % pour les érablières. Le soya, après avoir subi un déclin de 1998 à 2001, connaît de nouveau une croissance alors que le maïs décroît légèrement.

**Tableau 11 – Indice¹ du prix de location
des terres agricoles selon les cultures**

Année	Foin	Céréales	Pâturages	Maïs	Soya	Acériculture
2001	106	113	104	121	72	136
2004	121	119	147	118	79	176
TCA ² (%)	4,7	1,6	12,0	-1,1	2,8	8,9

¹ - Indice 100 = 1998

² - Taux de croissance annuel

Note Les données de ces tableaux sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 1999, 2001 et 2004.

Le plus fort taux de croissance, soit 14,5 %, a été enregistré dans la MRC du Val-Saint-François. On observe une décroissance ou une stagnation dans la ville de Sherbrooke et la MRC de Memphrémagog.

**Tableau 12 – Indice¹ du prix de location des terres
pour la culture du foin par MRC**

MRC	2001	2004	TCA ² (%)
Granit	96	115	6,2
Asbestos	140	142	0,4
Haut-Saint-François	96	117	6,9
Val-Saint-François	112	168	14,5
Sherbrooke	113	94	-5,9
Coaticook	116	129	3,8
Memphrémagog	107	101	-1,8

¹ - Indice 100 = 1998

² - Taux de croissance annuel

Note Les données de ces tableaux sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 1999, 2001 et 2004.

Opinion sur la valeur des terres

Méthodologie et statistiques

Afin de dégager une opinion sur la valeur de vente des terres, nous avons posé la question suivante : « Si cette terre vous appartenait, à quel prix seriez-vous prêt à la vendre en \$/a ou \$/ha? ».

Le nombre de répondants pour cette question a été de 78, soit 53 %. Le nombre de lieux au sujet desquels nous avons obtenu une réponse a été de 148, ce qui correspond à environ la moitié des lieux pour lesquels nous avons eu une réponse concernant le coût de location.

Faits saillants

La valeur estimée de la terre pour la culture de foin a augmenté en moyenne de 15 % par année depuis 2001. Les augmentations ont été de 2,3 % par année pour les pâturages, de 7,9 % pour le maïs et de 10,3 % pour les céréales. L'augmentation a été de 27,7 % pour les érablières. L'inflation mesurée par le sondage sur le prix des terres de Financement agricole Canada s'est élevée à 7,2 % par année pour le Québec pour la même période.

La valeur estimée de la terre nue pour la culture du foin est de 1 276 \$/acre. Elle varie selon la production et la MRC. Ainsi, on passe de 521 \$/acre pour des terres à pâturage dans la MRC du Haut-Saint-François à 2 044 \$/acre pour des terres à maïs dans la MRC de Coaticook. En ce qui concerne les érablières, on estime le prix moyen de l'entaille à 12 \$ en Estrie, mais à 11 \$ dans la MRC du Granit. Pour les arbres de Noël, la valeur est de 1 012 \$/acre.

Présentation des résultats

Tableau 13 – Opinion sur la valeur par acre

	Foin				Céréales				Pâturages			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/a				\$/a				\$/a		
Estrie	94	1 190	700	1 500	32	1 125	787	1 500	31	890	500	1 057
MRC												
Granit	15	886	500	1 000	5	747	500	1 000	8	856	788	1 000
Asbestos	13	1 111	900	1 300	12	1 109	975	1 225	2	ND	ND	ND
Haut-Saint-François	19	816	677	1 000	4	1 050	925	1 125	8	521	405	654
Val-Saint-François	13	1 013	752	1 238	3	ND	ND	ND	6	1 084	1 028	1 265
Sherbrooke	7	1 236	1 125	1 500	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND
Coaticook	15	1 502	809	2 000	3	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
Memphrémagog	12	2 019	1 500	3 000	4	1 432	1 307	1 625	4	1 305	1 046	1 625

	Maïs				Soya				Érablière			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/a				\$/a				\$/entaille		
Estrie	23	1 528	1 000	2 000	9	1 544	1 500	1 800	20	12	7	15
MRC												
Granit	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND	13	11	9	17
Asbestos	5	1 362	1 012	1 800	4	1 400	1 225	1 575	2	ND	ND	ND
Haut-Saint-François	2	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Val-Saint-François	4	879	580	905	1	ND	ND	ND	3	ND	ND	ND
Sherbrooke	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
Coaticook	7	2 044	2 000	2 250	1	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
Memphrémagog	3	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND

¹ - Nombre d'opinions observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en juillet et août 2004 et concernent l'année 2004.

Tableau 14 – Opinion sur la valeur par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/ha				\$/ha				\$/ha		
Estrie	94	2 939	1 730	3 707	32	2 779	1 944	3 707	31	2 199	1 236	2 611
MRC												
<i>Granit</i>	15	2 189	1 236	2 471	5	1 846	1 236	2 471	8	2 116	1 946	2 471
<i>Asbestos</i>	13	2 745	2 224	3 212	12	2 741	2 409	3 027	2	ND	ND	ND
<i>Haut-Saint-François</i>	19	2 504	1 858	3 059	3	ND	ND	ND	6	2 679	2 541	3 125
<i>Val-Saint-François</i>	13	2 016	1 673	2 471	4	2 595	2 286	2 780	8	1 288	1 001	1 616
<i>Sherbrooke</i>	7	3 055	2 780	3 707	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND
<i>Coaticook</i>	15	3 711	1 999	4 942	3	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
<i>Memphrémagog</i>	12	4 989	3 707	7 413	4	3 538	3 230	4 015	4	3 224	2 585	4 015

	Maïs				Soya				Érablière			
	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
		\$/ha				\$/ha				\$/entaille		
Estrie	23	3 775	2 471	4 942	9	3 816	3 707	4 448	20	12	7	15
MRC												
<i>Granit</i>	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND	13	11	9	17
<i>Asbestos</i>	5	3 366	2 501	4 448	4	3 459	3 027	3 892	2	ND	ND	ND
<i>Haut-Saint-François</i>	2	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
<i>Val-Saint-François</i>	4	2 171	1 434	2 237	1	ND	ND	ND	3	ND	ND	ND
<i>Sherbrooke</i>	1	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND
<i>Coaticook</i>	7	5 051	4 942	5 560	1	ND	ND	ND	2	ND	ND	ND
<i>Memphrémagog</i>	3	ND	ND	ND	1	ND	ND	ND	0	ND	ND	ND

¹ - Nombre d'opinions observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en juillet et août 2004 et concernent l'année 2004.

Érablière

Comme dans la section portant sur les locations, nous présentons un tableau de la valeur de vente selon la dimension de l'érablière. On remarque que c'est dans les strates de moins de 5 000 entailles que les valeurs sont les plus élevées.

**Tableau 15 – Opinion sur la valeur des érablières
selon le nombre d'entailles (\$/entaille)**

Entailles	NB ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
Moins de 2 000	6	12	9	15
2 001 – 5 000	7	12	7	17
5 001 – 10 000	5	11	3	15
10 001 – 30 000	1	ND	ND	ND
30 001 ou plus	1	ND	ND	ND
Total	20	12	7	15

¹ - Nombre d'opinions observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Arbres de Noël

En 2004, nous avons recueilli cinq opinions sur la valeur des terres cultivées pour les arbres de Noël, la majorité dans la MRC de Coaticook. En 2001, nous n'avons pas assez de données pour établir une comparaison. La valeur estimée du terrain est très proche de la valeur des terres destinées à la production de foin ou de céréales dans certaines MRC. Cela se comprend puisque la culture d'arbres nécessite un terrain de qualité.

Tableau 16 – Opinion sur la valeur des terres pour la culture d'arbres de Noël

Arbres de Noël	Nb ¹	Moyenne	Min ²	Max ²
2004 (\$/a)	5	1 012	800	1 100
2004 (\$/ha)	5	2 500	1 800	2 700

¹ - Nombre d'opinions observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Indice de l'opinion sur la valeur des terres

Comme il s'agit de la deuxième enquête concernant l'opinion sur la valeur des terres en Estrie, nous avons établi un indice de l'opinion sur la valeur par culture. L'année de référence est l'année 2001, qui aura l'indice 100. Même si l'indice est calculé pour des parcelles différentes, nous croyons qu'il reflète bien l'ampleur de la variation de la valeur des terres depuis 2001. Dans le tableau qui suit, on trouve, en plus de l'indice, le taux de croissance annuel (TCA). Pour interpréter le TCA, le lecteur est invité à utiliser le taux d'inflation pour la période de 2001 à 2004 tiré du sondage sur le prix des terres de Financement agricole Canada, qui s'est élevé à 7,2 %. Pour les MRC, nous avons retenu la culture du foin pour établir l'indice, car c'est pour cette culture que nous avons le plus de données.

En Estrie, le plus fort TCA de l'indice de l'opinion sur la valeur des terres a été de 15 % et concernait les locations en vue de cultiver du foin alors que le plus faible, soit 2,3 %, concernait les pâturages. Pour les érablières, il a été de 27,7 %.

Tableau 17 – Indice¹ de l'opinion sur la valeur des terres de l'Estrie par culture

Année	Foin	Céréales	Pâturages	Maïs	Soya	Érablière
2001	100	100	100	100	100	100
2004	152	134	107	126	108	208
TCA ² (%)	15,0	10,3	2,3	7,9	2,7	27,7

¹ - Indice 100 = 2001

² - Taux de croissance annuel

Note Les données de ces tableaux sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 2001 et 2004.

Le plus fort taux de croissance, soit 37,5 %, a été enregistré dans la MRC du Granit et le plus faible, c'est-à-dire 0,6 %, dans la ville de Sherbrooke.

Tableau 18 – Indice¹ de l'opinion sur la valeur des terres pour la culture du foin par MRC

MRC	2001	2004	TCA ² (%)
Granit	100	260	37,5
Asbestos	100	183	22,3
Haut-Saint-François	100	119	5,9
Val-Saint-François	100	123	7,0
Sherbrooke	100	102	0,6
Coaticook	100	119	5,9
Memphrémagog	100	165	18,0

¹ - Indice 100 = 2001

² - Taux de croissance annuel

Note Les données de ces tableaux sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 2001 et 2004.

valeur estimée versus valeur d'évaluation foncière

En 2004, nous avons ajouté au questionnaire une nouvelle donnée facultative. Nous demandions aux producteurs la valeur de l'évaluation foncière du terrain. L'objectif visé était de comparer la valeur de l'évaluation municipale et la valeur estimée par les producteurs. En effet, comme les évaluations foncières sont triennales, il y a un écart entre le prix du marché et la valeur de l'évaluation. C'est l'ampleur de cet écart que nous voulions mesurer. Près de 40% des répondants ont fourni ce renseignement. Au total, il a été possible de constituer 74 paires de valeurs. On retient que la valeur estimée, qui représente la valeur marchande, est en moyenne de 75 % supérieure à l'évaluation municipale. Donc, si la valeur est estimée à 1 000 \$ l'acre, l'évaluation municipale serait de 571 \$. Il faut utiliser cet indice avec précaution, car les données sont calculées par MRC et l'évaluation est de compétence municipale. On le constate lorsque l'on examine les écarts entre les valeurs minimales et maximales. Force est de conclure qu'en Estrie les évaluations municipales sont loin de refléter la valeur du marché.

Tableau 19 – Indice de la valeur estimée par rapport à l'évaluation municipale en Estrie par MRC

	Nb ¹	Indice moyen	Min ²	Max ²
Estrie	74	176	100	239
MRC				
Granit	19	161	74	210
Asbestos	15	298	250	342
Haut-Saint-François	14	115	58	169
Val-Saint-François	8	153	116	198
Sherbrooke	3	ND	ND	ND
Coaticook	10	127	100	146
Memphrémagog	5	206	136	250

¹ - Nombre d'opinions observées

² - Le minimum représente le 25^e percentile tandis que le maximum équivaut au 75^e percentile.

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en juillet et août 2004 et concernent l'année 2004.

Coût de location en pourcentage de la valeur estimée

Il peut être intéressant de définir le coût de location sous la forme du pourcentage de la valeur estimée du terrain. Ainsi, une règle intuitive veut que le loyer de la terre suive le rendement des obligations d'épargne gouvernementales à moyen terme. Le taux d'intérêt moyen de trois à cinq ans du gouvernement canadien, pour les douze mois précédant l'enquête, a été de 4,4 % et celui de cinq à dix ans a été de 3,8 %. On pourrait s'attendre à ce que les valeurs avoisinent 4 %.

Dans le tableau qui suit, le coût de location en pourcentage de la valeur pour 2004 se situe entre 2,5 et 3,4 %, sauf pour les érablières, où il est de 9,6 %, et les arbres de Noël, où il est de 8 %. Cela est légèrement plus faible que le rendement des obligations. Lorsque l'on examine les taux par MRC, ceux-ci présentent de grands écarts. Nous avons donc choisi ceux qui concernent les locations destinées à la culture de foin, qui sont basés sur des échantillons plus grands. Les taux varient de 1,1 % dans la ville de Sherbrooke et la MRC de Memphrémagog à 4,7 % dans la MRC du Granit. Mais comment expliquer cet écart?

Tableau 20 – Valeur de location en pourcentage de la valeur estimée

	Foin		Céréales		Pâturages		Maïs		Soya		Érablière	
	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne
		%		%		%		%		%		%
2001	149	3,6	51	4,4	56	3,0	26	3,4	12	3,1	21	8,0
2004	86	3,1	27	2,7	25	3,4	21	2,4	7	2,1	17	9,6

Tableau 21 – Valeur de location en pourcentage de la valeur estimée par MRC

MRC	Foin		Érablière		Arbres de Noël	
	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne	Nb ¹	Moyenne
		%		%		%
<i>Granit</i>	15	4,7	11	10,3	5	8,0
<i>Asbestos</i>	13	2,2				
<i>Haut-Saint-François</i>	17	3,3				
<i>Val-Saint-François</i>	12	2,8				
<i>Sherbrooke</i>	7	1,1				
<i>Coaticook</i>	14	4,3				
<i>Memphrémagog</i>	8	1,1				

¹ - Nombre de locations observées

Note Les données de ce document sont basées sur une enquête conduite par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ de juillet en août 2004 et concernent l'année 2004.

Ces écarts entre les municipalités peuvent s'expliquer en partie par l'offre et la demande, mais surtout par la valeur du fonds de terre. En effet, les cultures rapportant des revenus différents, le producteur locataire peut se permettre de payer un loyer plus cher pour utiliser la terre qui lui rapportera un meilleur revenu. En consultant le tableau qui suit, on constate que l'acériculture offre une marge (différences entre les revenus et les dépenses variables) par acre plus intéressante que les céréales ou les fourrages. Ce type d'exploitation de la terre permet donc aux producteurs de payer un loyer plus élevé.

**Tableau 22 – Marges annuelles par acre ou hectare
pour différentes cultures, année 2004**

Culture	Marge par acre	Marge par hectare
	\$	\$
Acériculture ¹	220	550
Soya ²	140	395
Mais ²	152	380
Foin ²	140	350
Orge ²	100	250

¹ - Direction des politiques sur la gestion des risques. *Coût de production, résultats d'une étude sur 104 entreprises acéricoles*, décembre 2004

² - Guy Beauregard, agr., André Brunelle, agr., MAPAQ Centre du Québec. *Budgets de culture 2004 à l'hectare*, août 2004

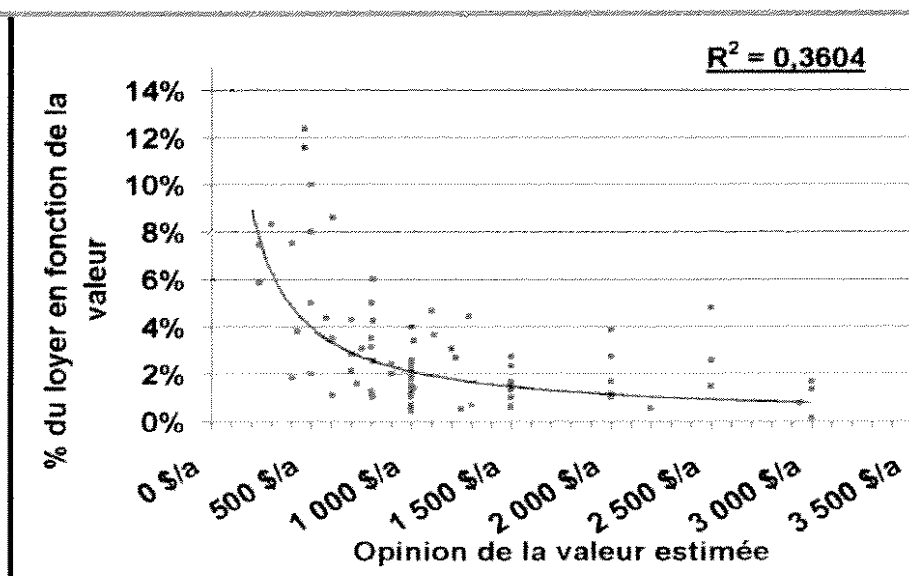
Cependant, pour une production donnée, le foin par exemple, comme la marge avoisine 140 \$ par acre, la capacité de payer un loyer est la même, peu importe la valeur de la terre. Cela signifie que pour une même culture, on pourra avoir des taux différents de loyer en fonction de la valeur du terrain. Le tableau qui suit fait état de cette réalité selon trois strates de valeur de la terre dans la région

Tableau 23 – Nombre, valeur moyenne, loyer en dollar et loyer en pourcentage selon la strate de valeur des terres destinées à la culture du foin

Strate de valeur \$/acre	Nombre	Valeur moyenne \$/acre	Loyer	
			\$/acre	% de la valeur
Moins de 1 000	43	737	24	3,2
1 000-2 000	18	1 416	26	1,9
2000 ou plus	8	3 446	47	1,4

Pour valider encore plus l'hypothèse, les différentes paires de données, c'est-à-dire le pourcentage du loyer et la valeur estimée de la terre ont été mis en relation dans le graphique suivant. L'analyse des données révèle une très forte corrélation, comme l'indique le facteur R².

Tableau 24 – Relation entre le pourcentage du loyer et la valeur du fonds de terre pour la culture de fourrages



Cela nous confirme que, pour une même culture, comme la marge varie peu d'un producteur à l'autre, la capacité de payer est relativement semblable. Il s'ensuit donc que lorsque l'on compare les loyers en termes de pourcentage de la valeur de la terre, le pourcentage du loyer a tendance à diminuer lorsque la valeur de la terre augmente.

Érablières

Concernant les érablières, on remarque que la variation du pourcentage par rapport à la moyenne concerne les strates de 2 000 à 5 000 et de 5 001 à 10 000 entailles.

Tableau 25 – Pourcentage de location selon le nombre d'entailles

Entailles	NB ¹	Moyenne (%)
Moins de 2 000	6	9,9
2 001 – 5 000	5	7,6
5 001 – 10 000	4	12,3
10 001 – 30 000	1	ND
30 001 et plus	1	ND
Ensemble	17	9,6

¹ - Nombre de locations observées

Arbres de Noël

En 2004, nous avons recueilli cinq opinions sur la valeur des terres destinées à la production d'arbres de Noël, la majorité dans la MRC de Coaticook. En 2001, nous n'avions pas assez de données pour établir une comparaison. La valeur estimée du terrain est très proche de la valeur des terres pour la production de foin ou de céréales dans certaines MRC. Cela se comprend puisque la culture d'arbres de Noël nécessite un terrain de qualité.

Tableau 26 – Pourcentage de location pour la culture d'arbres de Noël

Nb ¹	Moyenne (%)
5	8,0

¹ - Nombre d'opinions observées

Données américaines sur le coût de location et la valeur des terres

Comme le veut le dicton, quand on se regarde on se désole, mais quand on se compare on se console. D'ailleurs, il est toujours intéressant de se comparer pour connaître sa compétitivité. Pour ce faire, les sites de différents ministères de l'agriculture du Canada et des États-Unis ont été consultés. La seule étude complète provenait d'une enquête annuelle du National Agricultural Statistics Service du United States Department of Agriculture intitulée « Land Values and Cash Rents 2004 Summary, August 2004, Sp Sy 3 (04) ». Le tableau qui suit fait état de quelques résultats concernant l'État de New York, qui est le plus près de nous.

Tableau 27 – Statistiques sur la valeur et le coût de location par acre dans l'État de New York en \$ US (\$ CDN) et comparaison avec le Québec

	2001	2004	TCA ¹ (%)	Québec 2004	TCA ¹ (%)
Valeur moyenne par acre					
Culture	1 250 (1 652) ³	1 470 (1 943)	5,6	(Foin) 1 276	15
Pâturages	640 (846)	775 (1 025)	6,6	890	2,3
Loyer en argent					
Culture	33 (44)	40 (53)	6,6	(Foin) 26	4,7
Pâturages ²	23 (30)	24 (32)	1,4	25	12
% loyer/valeur					
Culture (%)	2,6	2,7	1,3	(Foin) 3,1	-4,9
Pâturages ²	3,6	3,1	-4,8	3,4	4,3

¹ - Taux de croissance annuel

² - Aucune valeur pour l'État de New York. La valeur moyenne du Nord-Est est utilisée.

³ - Taux de change mensuel de 1,3219 pour le mois de juillet 2004. Source : Banque du Canada

Bibliographie

BEAUREGARD, Guy, BRUNELLE, André. *Budgets de culture 2004 à l'hectare*, août 2004, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction régionale du Centre du Québec.

DIRECTION DES POLITIQUES SUR LA GESTION DES RISQUES. *Coût de production, résultats d'une étude sur 104 entreprises acéricoles*, décembre 2004, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation.

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE, NATIONAL AGRICULTURAL STATISTICS SERVICE. *Land Values and Cash Rents 2004 Summary*, août 2004.

**Agriculture, Pêcheries
et Alimentation**

Québec 

