



**RAPPORT
D'ENQUÊTE
2015**

LOCATION DE TERRES AGRICOLES ET D'ÉRABLIÈRES

CHAUDIÈRE-APPALACHES



Ce document est la synthèse d'un dossier agronomique préparé par M. Samuel Champagne, étudiant en agroéconomie à la Faculté des sciences de l'agriculture et de l'alimentation de l'Université Laval. Il a été élaboré dans le cadre de son stage professionnel (*Stage professionnel II*, AGC-3501) à la Direction régionale de la Chaudière-Appalaches du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), au cours de l'été 2015.

| Auteur

Samuel Champagne, stagiaire en agroéconomie, Université Laval

| Superviseurs professionnels

Fritz Jean-Pierre, agronome, conseiller en économie et en gestion, MAPAQ

Pierre Lemay, agronome, directeur régional adjoint, MAPAQ

| Révision

Isabelle Tremblay, réviseuse linguistique

Fritz Jean-Pierre, agronome, MAPAQ

Marie-Pier Lussier, conseillère en communication, MAPAQ

| Graphisme

Anne-Marie Ouellet, designer graphique, MAPAQ

Table des matières

Préambule	1
Introduction.....	2
1. Méthodologie	4
2. Caractéristiques des répondants et taux de réponse	5
3. Profil des répondants	7
4. Résultats	8
4.1 Location des terres en culture.....	9
4.1.1 Résultats globaux selon les MRC.....	9
4.1.2 Résultats détaillés par zone et par MRC.....	10
4.1.3 Effet de la principale source de revenu sur les prix de location des terres	14
4.1.4 Effet de l'égouttement sur les prix de location des terres.....	19
4.1.5 Effet des types de cultures sur les prix de location des terres.....	21
4.2 Location d'éra blières	22
5. Coût de location et valeur marchande des terres.....	26
6. Coût de location et rentabilité	27
7. Commentaires et conclusion.....	31
Bibliographie.....	32

| Préambule

Les locataires et les locateurs de terres en culture recherchent toujours un juste prix pour les baux de location de terres en culture. En ce sens, ils se tournent souvent vers les centres de services du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) pour être orientés et rassurés dans leurs démarches. Les principes de base en matière de gestion agricole – offre et demande, coût d'opportunité, rentabilité des cultures et capacité d'une superficie en culture à générer des revenus – ont toujours guidé nos conseils et nos recommandations.

Certaines régions, comme l'Estrie et le Bas-Saint-Laurent, s'appuient sur des enquêtes régionales portant sur le coût de location des terres agricoles et des érablières pour mieux répondre aux demandes des clients. En 2015, la disponibilité d'un stagiaire en agroéconomie de la Faculté des sciences de l'agriculture et de l'alimentation de l'Université Laval, M. Samuel Champagne, était l'occasion idéale de mener une enquête sur ce sujet en ce qui concerne le territoire de la Chaudière-Appalaches. Cette étude a donc été le thème principal du dossier agroéconomique de M. Champagne.

Introduction

La location de terres ou d'érablières est de plus en plus fréquente dans l'agriculture québécoise. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène, tels que la hausse constante de la valeur marchande des terres et des érablières, le désir des producteurs agricoles de diminuer leur taux d'endettement et de se conformer aux normes et aux contraintes agroenvironnementales, les projets d'expansion et la possibilité d'augmenter la production de fourrages ou de grains afin de devenir autosuffisant. Ce type de location est donc de plus en plus présent dans la réalité agricole québécoise et engendre beaucoup d'interrogations concernant les prix.

Un propriétaire peut établir le coût de location de ses terres de plusieurs façons :

- Le prix peut être fixé selon la capacité du fonds de terre à générer des revenus. Dans ce cas, le propriétaire et le locataire doivent s'approprier des notions liées au coût de production et au rendement pour en arriver à une entente.
- Le prix peut être basé sur le coût d'opportunité du propriétaire. Par exemple, un ancien agriculteur ou un propriétaire foncier n'est pas intéressé à vendre sa terre, mais il voudrait la louer. Cependant, il souhaite obtenir le même montant d'intérêts que s'il la vendait. Dans le cas d'un taux d'intérêt de placement de 1,5 %¹, un propriétaire qui vend sa terre le même prix que la valeur marchande s'attend à obtenir environ 106 \$/ha dans le nord de la Chaudière-Appalaches, où la valeur marchande des terres en 2014 était de 7 058 \$/ha. Dans la portion sud de la région, où la valeur marchande des terres en 2014 atteignait 5 599 \$/ha, il envisage de récolter autour de 84 \$/ha. Toutefois, avec de

¹ Caisses Desjardins, *Placements garantis à taux fixe*. URL : <https://www.desjardins.com/particuliers/epargne-placements/placements-garantis-taux-fixe/> (Consulté le 25 septembre 2015).

tels prix, le locataire doit donner un montant additionnel équivalant aux taxes foncières pour compléter le coût d'opportunité du propriétaire.

- Le prix de location peut couvrir uniquement les taxes foncières.
- Le prix de location peut être compensé par l'offre de certains services (déneigement d'une cour, approvisionnement en bois de chauffage, etc.).
- Le prix de location peut être déterminé selon le marché. Cette méthode est la plus fréquente et la plus répandue. Les deux parties se basent sur des données comparables ou des informations recueillies dans les municipalités environnantes et le reste de la région. Au terme de leurs recherches, le locataire et le locateur trouvent un terrain d'entente. C'est cet aspect que nous explorerons dans ce rapport.

L'enquête sur la location de terres agricoles et d'érablières dans la région de la Chaudière-Appalaches a été effectuée pendant l'été 2015. Ses résultats ont été présentés le 6 novembre 2015 à l'occasion du Colloque de la relève en agroéconomie de l'Université Laval. Cette version abrégée du rapport de M. Samuel Champagne a été produite à l'intention de la clientèle du MAPAQ.

1. Méthodologie

La région de la Chaudière-Appalaches comprend neuf municipalités régionales de comté (MRC) et une agglomération exerçant certaines compétences de MRC : Robert-Cliche, Les Etchemins, Les Appalaches, Montmagny, Lotbinière, L'Islet, La Nouvelle-Beauce, Bellechasse, Beauce-Sartigan et Lévis. Une enquête postale a été effectuée, du 10 juin au 10 juillet 2015, auprès de 1 387 entreprises agricoles ayant déclaré louer des terres en culture ou des érablières. Ces entreprises avaient été sélectionnées sur la base des données régionales de la fiche d'enregistrement 2010 du MAPAQ. Le protocole prévoyait un taux de réponse cible de 20 % par MRC avec la possibilité de faire des rappels téléphoniques aléatoires.

Parmi les 5 408 entreprises agricoles enregistrées dans la région en 2010, on trouve 2 455 numéros de producteurs ou numéros d'identification ministériels (NIM) correspondant à une déclaration de location d'une terre en culture (1 721) ou d'une érablière (734). Cela représente 45,4 % des exploitations. De cette population, nous avons extrait un échantillon représentatif, proportionnel au poids relatif des fermes déclarantes par MRC, qui totalise 1 500 NIM (1 052 terres en culture et 448 érablières). Après l'épuration des données et l'élimination de 113 doublons, l'échantillon final compte 1 387 entreprises agricoles.

Le 9 juin 2015, 862 questionnaires ont été expédiés par la poste et 525 ont été transmis par courriel. Étant donné que 112 adresses courriel n'étaient pas valides, 112 envois postaux additionnels ont été faits le 10 juin 2015. Les enveloppes de retour n'étaient pas affranchies, sauf 100 d'entre elles. Ces dernières ont été distribuées de façon aléatoire afin de vérifier si l'affranchissement influençait le taux de réponse.

2. Caractéristiques des répondants et taux de réponse

Au terme de l'enquête, 329 entreprises de la région de la Chaudière-Appalaches avaient répondu au questionnaire. Le taux de réponse est de 23,7 %, soit entre 20,2 % et 28,6 % selon les MRC. Les répondants représentent 13,4 % de la population initiale ayant déclaré des locations. La représentativité selon le poids relatif des MRC a été respectée.

Au total, 246 réponses par la poste ont été comptabilisées pour un taux de réponse global de 25,25 %. Parmi les 100 enveloppes de retour affranchies qui avaient été distribuées, 26 réponses ont été répertoriées comparativement à 220 (sur une possibilité de 874) reçues dans des enveloppes qui n'étaient pas affranchies initialement, ce qui correspond à un taux de réponse de 25,17 %.

Le taux de réponse par courriel a atteint 7,75 %, soit 32 courriels sur une possibilité de 413. Finalement, 51 répondants ont retourné leur questionnaire par télécopieur ou ont répondu par téléphone.

Tableau 1 – Statistiques relatives aux répondants

MRC/Ville	Population		Échantillon		Répondants		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Taux réponse
Robert-Cliche	235	10	140	10	32	10	22,9 %
Les Etchemins	116	5	58	4	16	5	27,6 %
Les Appalaches	271	11	129	9	26	8	20,2 %
Montmagny	161	7	90	6	19	6	21,1 %
Lotbinière	360	15	201	14	48	15	23,9 %
L'Islet	227	9	123	9	33	10	26,8 %
La Nouvelle-Beauce	332	14	176	13	38	12	21,6 %
Bellechasse	425	17	247	18	65	20	26,3 %
Beauce-Sartigan	257	10	141	10	32	10	22,7 %
Lévis	71	3	42	3	12	4	28,6 %
Autres (hors région)			40	3	8	2	20,0 %
Total	2 455	100	1 387	100	329	100	23,7 %

Étant donné que la plupart des répondants louent plus d'une terre ou d'une érablière, nous avons compilé 568 locations de terres et 128 locations d'érablières dans le cadre de l'enquête. Les cas ne présentant aucun échange d'argent n'ont pas été considérés.

3. Profil des répondants

Les principaux locataires de superficies en culture sont majoritairement des entreprises laitières. Elles représentent près de 39 % des répondants et du volume des locations. De plus, elles constituent 45 % des locataires de superficies en culture. Les productions porcine et bovine suivent respectivement avec 19 % et 17 %.

Tableau 2 – Locations de terres et d'érablières selon la production principale

Production principale	Répondants		Locations de terres		Locations d'érablières		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Lait	129	39,0	258	45,0	16	13,0	274	39,0
Porc	30	9,0	107	19,0	1	0,0	108	16,0
Bovins	41	12,0	96	17,0	4	3,0	100	14,0
Grandes cultures	25	8,0	61	11,0	2	2,0	63	9,0
Acériculture	88	27,0	18	3,0	98	77,0	116	17,0
Autres	16	5,0	28	5,0	7	5,0	35	5,0
Total	329	100	568	100	128	100	696	100

Dans le cas des érablières, 77 % sont louées par des acériculteurs. La majorité, soit 83 %, sont des unités de 10 000 entailles ou moins. On peut constater que 13 % des locations sont exploitées par des entreprises laitières.

Tableau 3 – Locations d'érablières selon le nombre d'entailles

Nombre d'entailles	Nombre de locations – Toutes productions confondues (96 entreprises)	%	Nombre de locations – Acériculteurs (74 entreprises)	%
De 0 à 2 999	61	47,7	33	33,7
De 3 000 à 9 999	52	40,6	50	51,0
10 000 ou plus	15	11,7	15	15,3
Total	128	100	98	100

4. Résultats

Les données recueillies lors de l'enquête ont été traitées de façon à pouvoir présenter, d'une part, les prix de location des terres en culture et, d'autre part, ceux des érablières. Ces données proviennent de la déclaration faite par le répondant. Nous n'avons examiné aucun bail ni aucune condition de location. Les résultats sont présentés sous forme de tableaux et comprennent :

- le concept de zones, inspiré de l'assurance récolte selon le système collectif de La Financière agricole du Québec (FADQ). Ces zones n'épousent pas tout à fait celles de la FADQ, puisque des adaptations ont été faites pour regrouper certaines municipalités;
- le nombre de locations;
- le coût de location (\$/ha), qui est la valeur moyenne de toutes les locations sans pondération;
- le minimum et le maximum, représentant respectivement la valeur du 25^e et du 75^e centile. Cette méthode permet d'éliminer les valeurs extrêmes;

- la mention « ND », associée aux données de moins de trois locations dans une catégorie.

4.1 Location des terres en culture

4.1.1 Résultats globaux selon les MRC

Tableau 4 – Synthèse des coûts de location des terres par MRC ou ville

MRC/Ville	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
Robert-Cliche	59	92	50	122
Les Etchemins	24	55	48	64
Les Appalaches	48	72	30	99
Montmagny	22	98	68	130
L'Islet	30	62	31	83
Lotbinière	81	117	85	148
La Nouvelle-Beauce	79	119	77	147
Bellechasse	165	149	99	198
Beauce-Sartigan	39	64	33	83
Lévis	21	106	62	124
Total régional	568	110	60	148

4.1.2 Résultats détaillés par zone et par MRC

Tableau 5 – Coût de location des terres dans la MRC de Robert-Cliche

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	35	78	44	110
2	24	113	83	150
MRC	59	92	50	122

Zone 1 : Saint-Séverin, Saint-Frédéric, Tring-Jonction, Saint-Jules, Saint-Joseph-des-Érables, Saint-Alfred et Saint-Victor

Zone 2 : Saint-Joseph-de-Beauce, Beauceville et Saint-Odilon-de-Cranbourne

Tableau 6 – Coût de location des terres dans la MRC des Etchemins

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	6	61	50	71
2	12	53	45	55
3	6	55	47	60
MRC	24	55	48	64

Zone 1 : Saint-Camille-de-Lellis (P²), Sainte-Sabine (P) et Saint-Magloire (M³)

Zone 2 : Saint-Zacharie (M), Sainte-Aurélie (M), Saint-Prosper (M) et Saint-Benjamin (M)

Zone 3 : Sainte-Rose-de-Watford (M), Saint-Luc-de-Bellechasse (M), Sainte-Justine (M), Saint-Louis-de-Gonzague (M), Lac-Etchemin (M) et Saint-Cyprien (P)

² P : Paroisse.

³ M : Municipalité.

Tableau 7 – Coût de location des terres dans la MRC des Appalaches

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	8	85	43	124
2	7	77	60	99
3	24	53	23	74
4	9	108	46	167
MRC	48	72	30	99

Zone 1 : Saint-Jacques-de-Leeds (M)

Zone 2 : Irlande (M), Saint-Adrien-d'Irlande (M), Saint-Jean-de-Brébeuf (M), Kinnear's Mills (M), Thetford Mines (V⁴) et Saint-Joseph-de-Coleraine (M)

Zone 3 : East Broughton (M), Saint-Pierre-de-Broughton (M), Sacré-Cœur-de-Jésus (P), Sainte-Clotilde-de-Beauce (M) et Adstock (M)

Zone 4 : Saint-Julien (M), Saint-Fortunat (M), Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown (P), Disraeli (V, P), Sainte-Praxède (P) et Beaulac-Garthby (M)

Tableau 8 – Coût de location des terres dans la MRC de Montmagny

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	12	81	63	93
2	1	ND	ND	ND
3	9	122	86	161
MRC	22	98	68	130

Zone 1 : Montmagny (V), Cap-Saint-Ignace (M) et Saint-Antoine-de-l'Isle-aux-Grues (P)

Zone 2 : Notre-Dame-du-Rosaire (M), Sainte-Euphémie-sur-Rivière-du-Sud (M), Saint-Paul-de-Montminy (M), Sainte-Apolline-de-Patton (P), Saint-Fabien-de-Panet (P), Lac-Frontière (M), Saint-Just-de-Bretonnières (M) et Sainte-Lucie-de-Beauregard (M)

Zone 3 : Berthier-sur-Mer (M), Saint-Pierre-de-la-Rivière-du-Sud (P) et Saint-François-de-la-Rivière-du-Sud (M)

⁴ V : Ville.

Tableau 9 – Coût de location des terres dans la MRC de L'Islet

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	26	67	38	88
2	4	29	26	32
MRC	30	62	31	83

Zone 1 : L'Islet (M), Saint-Cyrille-de-Lessard (P), Saint-Aubert (M), Saint-Damase-de-L'Islet (M), Saint-Jean-Port-Joli (M), Sainte-Louise (P) et Saint-Roch-des-Aulnaies (M)

Zone 2 : Saint-Marcel (M), Saint-Adalbert (M), Sainte-Félicité (M), Saint-Pamphile (V), Saint-Omer (M), Sainte-Perpétue (M) et Tourville (M)

Tableau 10 – Coût de location des terres dans la MRC de Lotbinière

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	30	137	118	148
2	15	121	94	160
3	36	100	68	136
MRC	81	117	85	148

Zone 1 : Saint-Sylvestre (M), Sainte-Agathe-de-Lotbinière (M), Saint-Gilles (P), Saint-Narcisse-de-Beaurivage (P) et Saint-Patrice-de-Beaurivage (M)

Zone 2 : Laurier-Station (V), Saint-Janvier-de-Joly (M), Saint-Flavien (M), Dosquet (M), Saint-Agapit (M) et Saint-Apollinaire (M)

Zone 3 : Lotbinière (M), Leclercville (M), Saint-Édouard-de-Lotbinière (P), Sainte-Croix (M), Notre-Dame-du-Sacré-Cœur-d'Issoudun (P), Saint-Antoine-de-Tilly (M) et Val-Alain (M)

Tableau 11 – Coût de location des terres dans la MRC de La Nouvelle-Beauce

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	21	122	80	156
2	34	103	74	124
3	24	138	97	138
MRC	79	119	77	147

Zone 1 : Saint-Lambert-de-Lauzon (M) et Saint-Isidore (M)

Zone 2 : Saints-Anges (P), Vallée-Jonction (M), Frampton (M), Sainte-Marie (V) et Sainte-Marguerite (P)

Zone 3 : Saint-Bernard (M), Scott (M), Saint-Elzéar (M) et Sainte-Hénédiène (P)

Tableau 12 – Coût de location des terres dans la MRC de Bellechasse

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	12	133	97	151
2	16	100	44	148
3	34	105	74	124
4	51	172	128	222
5	10	53	41	55
6	42	200	168	222
MRC	165	149	99	198

Zone 1 : Saint-Raphaël (M)

Zone 2 : Saint-Lazare-de-Bellechasse (M), Saint-Nérée-de-Bellechasse (M), Armagh (M), Saint-Damien-de-Buckland (P), Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland (P) et Saint-Philémon (P)

Zone 3 : Beaumont (M), Saint-Michel-de-Bellechasse (M), Saint-Vallier (M), La Durantaye (P) et Saint-Charles-de-Bellechasse (M)

Zone 4 : Saint-Gervais (M), Honfleur (M) et Saint-Henri (M)

Zone 5 : Saint-Nazaire-de-Dorchester (P), Saint-Léon-de-Standon (P) et Saint-Malachie (P)

Zone 6 : Saint-Anselme (M) et Sainte-Claire (M)

Tableau 13 – Coût de location des terres dans la MRC de Beauce-Sartigan

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	15	74	48	90
2	7	100	68	108
3	17	41	25	47
MRC	39	64	33	83

Zone 1 : Saint-Hilaire-de-Dorset (P), Saint-Honoré-de-Shenley (M), Saint-Martin (P), Saint-Évariste-de-Forsyth (M), La Guadeloupe (V), Saint-Benoît-Labre (M), Saint-Gédéon-de-Beauce (M) et Lac-Poulin (V)

Zone 2 : Saint-Éphrem-de-Beauce (M)

Zone 3 : Saint-René (P), Saint-Théophile (M), Saint-Simon-les-Mines (M), Saint-Philibert (M), Saint-Georges (V), Notre-Dame-des-Pins (P) et Saint-Côme–Linière (M)

Tableau 14 – Coût de location des terres dans le secteur de Lévis

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
1	15	115	62	178
2	6	84	75	112
MRC	21	106	62	124

Zone 1 : Lévis (V) (comprenant les secteurs de Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy, de Saint-Romuald, de Pintendre, de Charny, de Sainte-Hélène-de-Breakeyville et de Saint-Jean-Chrysostome)

Zone 2 : Lévis (V) (comprenant les secteurs de Saint-Rédempteur, de Saint-Nicolas et de Saint-Étienne-de-Lauzon)

4.1.3 Effet de la principale source de revenu sur les prix de location des terres

Les producteurs de porcs semblent payer plus cher pour louer des terres en culture : dans leur cas, le coût moyen de location atteint 158 \$/ha, soit 44 % de plus que la moyenne régionale. Les producteurs de lait suivent avec une moyenne de 104 \$/ha, soit 5 % de moins que la moyenne régionale.

Tableau 15 – Coût de location des terres louées par des producteurs laitiers

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	26	102	55	128	+11
Les Etchemins	21	56	47	66	+2
Les Appalaches	22	66	38	76	-8
Montmagny	15	103	62	151	+5
Lotbinière	34	105	66	136	-11
L'Islet	10	68	29	83	+10
La Nouvelle-Beauce	32	118	74	129	0
Bellechasse	76	141	89	185	-5
Beauce-Sartigan	20	55	25	65	-14
Lévis	2	ND	ND	ND	ND
Chaudière-Appalaches	258	104	53	138	-5

**Tableau 16 – Coût de location des terres louées
par des producteurs de bovins de boucherie**

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	19	71	42	87	-23
Les Etchemins	3	ND	ND	ND	ND
Les Appalaches	16	53	21	65	-27
Montmagny	0	ND	ND	ND	ND
Lotbinière	8	108	92	128	-8
L'Islet	10	54	33	82	-12
La Nouvelle-Beauce	15	84	74	94	-29
Bellechasse	12	76	40	73	-49
Beauce-Sartigan	13	70	57	84	+9
Lévis	0	ND	ND	ND	ND
Chaudière-Appalaches	96	71	43	94	-35

Tableau 17 – Coût de location des terres louées par des producteurs porcins

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	6	123	98	150	+34
Les Etchemins	0	ND	ND	ND	ND
Les Appalaches	5	117	85	125	+62
Montmagny	0	ND	ND	ND	ND
Lotbinière	15	138	122	151	+18
L'Islet	0	ND	ND	ND	ND
La Nouvelle-Beauce	20	146	115	182	+23
Bellechasse	55	173	133	222	+17
Beauce-Sartigan	1	ND	ND	ND	ND
Lévis	5	200	222	222	+89
Chaudière-Appalaches	107	158	119	198	+44

**Tableau 18 – Coût de location des terres louées
par des producteurs de grandes cultures**

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	0	ND	ND	ND	ND
Les Etchemins	0	ND	ND	ND	ND
Les Appalaches	0	ND	ND	ND	ND
Montmagny	5	89	86	100	-9
Lotbinière	17	126	94	154	+7
L'Islet	8	64	54	75	+3
La Nouvelle-Beauce	5	97	75	128	-18
Bellechasse	8	133	96	157	-11
Beauce-Sartigan	3	ND	ND	ND	ND
Lévis	9	86	65	120	-19
Chaudière-Appalaches	55	101	70	131	-8

4.1.4 Effet de l'égouttement sur les prix de location des terres

Les locataires tiennent compte de l'égouttement au moment de déterminer le prix de location. En moyenne, les terres drainées souterrainement se louent à un prix plus élevé que celles qui ne le sont pas. Ce constat s'applique à presque toutes les MRC. Sur une base régionale, les superficies drainées se louent en moyenne 140 \$/ha ou 27,3 % plus cher que les parcelles non drainées.

Tableau 19 – Coût de location des terres sans drainage souterrain

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	44	83	49	112	-9,8
Les Etchemins	20	53	46	58	-3,6
Les Appalaches	30	73	23	100	+1,4
Montmagny	20	95	66	117	-3,1
Lotbinière	48	106	78	136	-9,4
L'Islet	22	62	31	88	0
La Nouvelle-Beauce	46	118	74	148	-0,8
Bellechasse	69	105	60	136	-29,5
Beauce-Sartigan	30	59	25	78	-7,8
Lévis	16	87	62	97	-17,9
Chaudière-Appalaches	345	90	49	125	-18,2

Tableau 20 – Coût de location des terres avec drainage souterrain

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)	Taux de variation par rapport à la moyenne de la MRC (%)
Robert-Cliche	15	117	79	127	+27,2
Les Etchemins	4	69	60	76	+25,5
Les Appalaches	17	63	41	74	-12,5
Montmagny	2	ND	ND	ND	ND
Lotbinière	32	135	100	174	+15,4
L'Islet	8	60	50	75	-3,2
La Nouvelle-Beauce	33	120	82	128	+0,8
Bellechasse	95	181	136	222	+21,5
Beauce-Sartigan	9	82	56	90	+28,1
Lévis	5	168	111	222	+58,5
Chaudière-Appalaches	220	140	82	190	+27,3

4.1.5 Effet des types de cultures sur les prix de location des terres

Le prix de location d'une terre dépend grandement des types de cultures qu'on peut y implanter ainsi que de sa capacité à générer des revenus. Certains répondants ont déclaré plus d'une culture pour une même location. Comme le nombre de parcelles est ainsi supérieur à celui des locations, nous avons compilé et regroupé les parcelles par culture afin de présenter des tendances. On peut constater que les pâturages et les fourrages se trouvent sur les terres les moins chères, probablement les moins bien égouttées, tandis que le maïs, le soya et les céréales sont cultivés sur les terres dont la location est plus coûteuse, probablement les mieux égouttées.

Tableau 21 – Coût de location des terres selon le type de culture

Type de culture	Nombre de parcelles	Coût de location (\$/ha)	Minimum (\$/ha)	Maximum (\$/ha)
Maïs-grain	70	143	99	185
Fourrage	309	96	49	125
Soya	117	129	86	164
Céréales	145	119	70	150
Pâturages	51	71	41	93
Maïs fourrager	21	139	93	170

4.2 Location d'érablières

L'enquête a révélé que les contrats de location entre les particuliers se négocient par entaille, alors que, pour les terres de la Couronne, le taux s'exprime en dollars par hectare. À l'aide de données portant sur les superficies louées, nous avons compilé l'information sur la base d'un taux de location par entaille. En ce sens, les prix sont ceux déclarés par les répondants qui exploitent des érablières. Le stade du cycle de vie des unités est différent d'une exploitation à l'autre. Cela dit, le répondant n'a pas été questionné sur l'inclusion ou non des équipements dans la location.

Les résultats de l'enquête sont présentés par strate de production et par MRC. Le prix moyen de location est de 0,81 \$/entaille et inclut toutes les principales sources de revenu. Nous avons recensé 74 producteurs dont l'acériculture est la principale source de revenu. Ces derniers louent 76,7 % des entailles déclarées louées dans le cadre de l'enquête. Leur prix moyen de location se chiffre à 0,80 \$/entaille. La différence n'est donc pas très significative par rapport à l'ensemble des locations.

Par ailleurs, le coût de location diminue lorsque le nombre d'entailles augmente. En effet, ce coût atteint 0,90 \$/entaille pour les érablières de moins de 3 000 entailles, tandis que celles comportant 10 000 entailles ou plus rapportent en moyenne 0,44 \$/entaille. On peut en déduire que les équipements ne sont pas inclus dans le tarif exigé, principalement pour les terres de la Couronne.

Tableau 22 – Coût de location des érablières en Chaudière-Appalaches
(toutes productions principales confondues)

Zone	Nombre de locations	Coût de location (\$/entaille)	Minimum (\$/entaille)	Maximum (\$/entaille)
Robert-Cliche	4	0,75	0,43	1,08
Les Etchemins	12	1,03	0,96	1,05
Les Appalaches	13	0,89	0,75	1,00
Montmagny	13	0,71	0,37	0,75
Lotbinière	17	0,73	0,36	0,80
L'Islet	27	0,42	0,33	0,44
La Nouvelle-Beauce	7	0,81	0,55	1,00
Bellechasse	15	0,94	0,70	1,05
Beauce-Sartigan	20	1,20	1,00	1,31
Lévis	0	ND	ND	ND
Chaudière-Appalaches	128	0,81	0,40	1,00

**Tableau 23 – Coût de location des érablières en Chaudière-Appalaches
(acériculture : production principale)**

Zone	Nombre de locations (74 entreprises)	Moyenne des entailles	Coût de location (\$/entaille)	Minimum (\$/entaille)	Maximum (\$/entaille)
Robert-Cliche	2	2 369	0,75	0,63	0,88
Les Etchemins	12	7 083	1,03	0,96	1,05
Les Appalaches	5	5 020	0,70	0,75	0,90
Montmagny	7	6 357	0,81	0,35	1,25
Lotbinière	16	9 728	0,76	0,36	0,85
L'Islet	25	6 036	0,42	0,33	0,42
La Nouvelle-Beauce	4	4 425	0,71	0,48	0,95
Bellechasse	10	5 485	0,91	0,67	1,08
Beauce-Sartigan	17	3 998	1,21	1,00	1,25
Lévis	0	-	ND	ND	ND
Chaudière-Appalaches	98	6 188	0,80	0,37	1,00

**Tableau 24 – Coût de location des érablières en fonction du nombre d’entailles
(toutes productions principales confondues)**

Nombre d’entailles	Nombre de locations	Coût de location (\$/entaille)	Minimum (\$/entaille)	Maximum (\$/entaille)
De 0 à 2 999 entailles	61	0,90	0,50	1,00
De 3 000 à 9 999 entailles	52	0,81	0,38	1,00
10 000 entailles ou plus	15	0,44	0,33	0,50
Total	128	0,81	0,40	1,00

**Tableau 25 – Coût de location des érablières en fonction du nombre d’entailles
(acériculture : production principale)**

Nombre d’entailles	Nombre de locations (74 entreprises)	Moyenne des entailles	Coût de location (\$/entaille)	Minimum (\$/entaille)	Maximum (\$/entaille)
De 0 à 2 999 entailles	33	1 663	0,96	0,45	1,00
De 3 000 à 9 999 entailles	50	5 940	0,80	0,37	1,00
10 000 entailles ou plus	15	16 969	0,44	0,33	0,50
Total	98	6 188	0,80	0,37	1,00

5. Coût de location et valeur marchande des terres

Au cours de notre enquête, nous n'avons pas eu accès aux données relatives à la valeur marchande des terres selon les zones que nous avons définies ainsi que les MRC de la région. Il aurait été intéressant de faire ressortir les avantages de la location par rapport à l'acquisition de nouvelles superficies dans un projet de démarrage, d'établissement ou d'expansion.

Par contre, La Financière agricole du Québec (FADQ) a divisé la région de la Chaudière-Appalaches en deux portions : le nord, qui comprend les MRC de Lotbinière, de Bellechasse, de Montmagny et de L'Islet ainsi que la ville de Lévis, et le sud, qui est composé des MRC de Beauce-Sartigan, de La Nouvelle-Beauce, des Appalaches, des Etchemins et de Robert-Cliche. Dans son édition 2015 du *Bulletin Transac-TERRES*⁵, la FADQ évalue la valeur marchande moyenne des terres en culture en 2014 à 7 058 \$/ha au nord et à 5 599 \$/ha au sud.

Les données de la présente enquête ont donc été reclassées pour présenter les résultats selon cette division de la FADQ. En émettant l'hypothèse d'un emprunt sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 5 % et un remboursement annuel pour l'acquisition d'un hectare au nord et au sud, nous avons établi le versement annuel requis. Ainsi, le recours à la location peut rendre des liquidités disponibles pour soutenir un projet de démarrage, d'établissement ou d'expansion d'une entreprise. En effet, près de 400 \$/ha pourraient avoir un effet de levier et contribuer à réduire le taux d'endettement. Toutefois, les superficies en location ne peuvent pas être données en garantie sur les emprunts ou augmenter les actifs de l'entreprise. Dans un contexte où la demande pour des superficies additionnelles est forte, un exploitant peut être appelé à faire des acquisitions non planifiées ou perdre des avantages. Cette crainte limite très souvent les investissements visant à améliorer le fonds de terre et à maintenir des niveaux de rendement.

⁵ La Financière agricole du Québec, *Bulletin Transac-TERRES*, 2015.

Tableau 26 – Coût de location et valeur marchande des terres en culture

Région de la Chaudière-Appalaches	Coût de location (\$/ha/an)	Minimum (\$/ha/an)	Maximum (\$/ha/an)	Valeur marchande moyenne (\$/ha)	Annuité (\$/ha/an)	Écart par rapport au prix moyen (\$/ha/an)
Nord	126	74	166	7 058	566,35	+440,35
Sud	89	48	116	5 599	449,28	+360,28

6. Coût de location et rentabilité

Outre la valeur marchande des terres, des considérations d'ordre agroenvironnemental ou des objectifs non quantifiables peuvent influencer le choix d'acheter ou de louer une superficie additionnelle. Il importe de considérer la capacité de la culture ou de la rotation des cultures à générer des revenus, ce qui implique de connaître le coût de production. Si le locataire est guidé par la notion de rentabilité ou de retour sur son investissement, il doit baser ses réflexions sur un budget. Selon un article du bulletin *AgriSuccès* de Financement agricole Canada, « la connaissance de votre coût de production, des coûts variables comme des coûts fixes, est le point de départ du processus décisionnel⁶ ». En ce sens, le logiciel Rotation\$, un outil d'aide à la décision, est tout indiqué pour simuler les marges des produits sur les débours avant le coût de location, avec le soutien des conseillers en grandes cultures, en agroenvironnement et en économie.

⁶ Financement agricole Canada, « Un producteur devrait-il être propriétaire de sa terre? », *AgriSuccès*, mars-avril 2013, page 13.

Pour illustrer ces propos, nous avons retenu une rotation sur cinq ans, soit *Soya Maïs-Blé-Soya-Maïs* (S-M-B-S-M), au nord et au sud de la région de la Chaudière-Appalaches. La fertilisation est à base de lisiers et de fumiers et elle est complétée par des engrais minéraux.

Au nord de la Chaudière-Appalaches, la marge moyenne avant la location est de +237,25 \$/ha. Une fois les frais de location déduits, il reste une marge moyenne de +111,25 \$/ha pour la rémunération du travail et le capital. Cette marge serait de -329,10 \$/ha dans le cas d'une acquisition.

Au sud de la Chaudière-Appalaches, la marge moyenne avant la location est de +235,93 \$/ha. Une fois les frais de location déduits, il reste une marge moyenne de +146,93 \$/ha pour la rémunération du travail et le capital. Le résultat serait également négatif dans le cas d'un achat, soit -213,35 \$/ha.

La démarche est donc très simple : il faut viser une marge positive après location. Dans un budget de cultures, lorsque le coût de production par hectare est fixe, une amélioration de la marge brute passera par de meilleurs rendements dans les champs ou de meilleurs prix sur les marchés.

Tableau 27 – Budget pour la rotation S-M-B-S-M, nord de la Chaudière-Appalaches

Année	1	2	3	4	5
Culture	Soya RR	Maïs-grain	Blé animal	Soya RR	Maïs-grain
Produits (\$/ha)	1024,99	1021,79	825,82	1024,99	1021,79
Rendement (t/ha)	2,17	5,49	1,98	2,17	5,49
Débours (\$/ha)	674,85	898,68	640,06	647,85	898,68
Approvisionnements (\$/ha)	374,89	449,62	303,16	374,89	449,62
Opérations culturales (\$/ha)	209,12	213,01	224,77	209,12	213,01
Entreposage (\$/ha)	23,04	161,31	27,48	23,04	161,31
Autres frais (\$/ha)	40,81	74,75	84,64	40,81	74,75
Marge avant location (\$/ha)	377,14	123,11	185,75	377,14	123,11
Coût de location (\$/ha)	126	126	126	126	126
Marge après location (\$/ha)	251,14	- 2,89	59,75	251,14	- 2,89

Tableau 28 – Budget pour la rotation S-M-B-S-M, sud de la Chaudière-Appalaches

Année	1	2	3	4	5
Culture	Soya RR	Mais-grain	Blé animal	Soya RR	Mais-grain
Produits (\$/ha)	1024,99	1021,79	819,23	1024,99	1021,79
Rendement (t/ha)	2,17	5,49	1,96	2,17	5,49
Débours (\$/ha)	647,85	898,68	640,06	647,85	898,68
Approvisionnements (\$/ha)	374,89	449,62	303,16	374,89	449,62
Opérations culturales (\$/ha)	209,12	213,01	224,77	209,12	213,01
Entreposage (\$/ha)	23,04	161,31	27,48	23,04	161,31
Autres frais (\$/ha)	40,81	74,75	84,64	40,81	74,75
Marge avant location (\$/ha)	377,14	123,11	179,17	377,14	123,11
Coût de location (\$/ha)	89	89	89	89	89
Marge après location (\$/ha)	288,14	34,11	90,17	288,14	34,11

Tableau 29 – Valeur marchande, coût de location et rentabilité

Région de la Chaudière-Appalaches	Valeur marchande moyenne (\$/ha)	Coût de location (\$/ha/an)	Annuité (\$/ha/an)	Écart Annuité moins location (\$/ha)	Marge moyenne Cinq ans (\$/ha)	Marge moyenne Location (\$/ha)	Marge moyenne Acquisition (\$/ha)
Nord	7 058	126	566,35	+440,35	+237,25	+111,25	-329,10
Sud	5 599	89	449,28	+360,28	+235,93	+146,93	-213,35

7. Commentaires et conclusion

En général, l'enquête s'est déroulée comme prévu. Nous avons réussi à atteindre le taux de réponse visé et toutes les MRC sont bien représentées. Toutefois, la tâche a été plus difficile au cours de la haute saison, soit la période estivale, où les horaires sont très chargés. Il aurait été plus aisé de lancer l'enquête durant l'hiver; les producteurs auraient eu plus de temps pour répondre au questionnaire. Comme la base de données des entreprises agricoles est mise à jour au moment du renouvellement des fiches d'enregistrement, le lancement de l'enquête immédiatement après cette opération aurait amélioré l'échantillonnage.

Il apparaît que la location peut être un levier financier important dans les projets de démarrage, d'établissement ou d'expansion en agriculture. Elle comporte certainement des avantages, dont il faut tirer profit, et des inconvénients, qu'il faut minimiser. Il importe d'être bien renseigné au moment de louer une terre et de connaître son coût de production ainsi que les prix du marché. De plus, le recours aux services-conseils de spécialistes en gestion agricole représente un apport précieux. Enfin, la location de terres nécessite un contrat. Il est donc important que toutes les conditions soient consignées dans un bail entre les parties.

Bibliographie

Caisses Desjardins. *Placements garantis à taux fixe*. URL : <https://www.desjardins.com/particuliers/epargne-placements/placements-garantis-taux-fixe/> (Consulté le 25 septembre 2015).

Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (2014). *Machinerie – Coûts d'utilisation et taux à forfait suggérés*, AGDEX 740/825, août.

Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (2015). *Valeur de remplacement engrais de ferme*, AGDEX 538.

CHARRON, Daniel L. (2007). *Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2007*, MAPAQ, Direction régionale de l'Estrie.

Financement agricole Canada (2013). « Un producteur devrait-il être propriétaire de sa terre? », *AgriSuccès*, mars-avril, page 13.

La Financière agricole du Québec (2015). *Bulletin Transac-TERRES*.

La Financière agricole du Québec, (2015). *Rendements de référence 2015 en assurance récolte*.

Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (2015). *Région 12 : Chaudière-Appalaches; MRC et agglomérations ou municipalités locales exerçant certaines compétences de MRC*.

PAGEAU, Simon (2015). *À quel prix louer ses terres agricoles?*, UPA Mauricie.

RAYMOND, Sylvie (2009). *Enquête 2009 sur les coûts de location des terres agricoles et des érablières au Bas-Saint-Laurent*, MAPAQ.

