



Enquête 2009 sur les coûts de location des terres agricoles et des érablières au Bas-Saint-Laurent

**Agriculture, Pêches
et Alimentation**

Québec

Document réalisé par la **Direction régionale du Bas-Saint-Laurent**
du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ)

Auteur

Sylvie Raymond, agroéconomiste
MAPAQ, Rivière-du-Loup

En collaboration avec :

Martin Rousseau, T.P., MAPAQ
Donald Beaulieu, t.a., MAPAQ

Mise en page

Jacqueline Paradis, MAPAQ
Diane Drolet, MAPAQ

Photographie

Sylvie Raymond, MAPAQ
Donald Beaulieu, MAPAQ

Révision

Régis Rioux, MAPAQ
Sylvie Emond, L'Espace-mots

Gouvernement du Québec

Dépôt légal : 2009
ISBN 978-2-550-55807-1

Publié le 15 avril 2009

Toute reproduction partielle ou totale de ce document doit en indiquer la source.

LOCATION DE TERRES AGRICOLES ET D'ÉRABLIÈRES AU BAS-SAINT-LAURENT

Au début de l'année 2009, la Direction régionale du Bas-Saint-Laurent du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) a mené une vaste enquête sur la location de terres agricoles et d'érablières dans la région. L'objectif poursuivi était de dresser un portrait de la situation, tant en ce qui concerne les loyers payés et les baux que le type de culture. Les données ainsi recueillies permettent aux entreprises agricoles de disposer de renseignements pouvant les guider dans la location de terres agricoles.

Des 2 173 exploitations agricoles de la région enregistrées au MAPAQ en 2007, plus de la moitié loue une ou plusieurs terres agricoles. À la suite d'une sélection, 916 questionnaires ont été expédiés aux entreprises dont 370 nous ont été retournés, ce qui correspond à un taux de réponse de 40 %. Comme le démontre le tableau 1, le nombre de répondants a été plus important dans l'ouest de la région que dans l'est.

Tableau 1. Répartition du nombre de questionnaires expédiés et retournés

MRC ¹	Nombre de questionnaires expédiés	Nombre de questionnaires retournés	Taux de réponse
Kamouraska	127	65	51 %
Rivière-du-Loup	106	46	43 %
Témiscouata	191	80	42 %
Les Basques	88	46	52 %
Rimouski-Neigette	99	41	41 %
La Mitis	106	34	32 %
Matapedia	124	37	30 %
Matane	75	21	28 %
TOTAL	916	370	40,4 %

¹MRC: Municipalité régionale de comté

Les entreprises répondantes se spécialisent dans diverses productions agricoles. Elles reflètent bien la répartition régionale des locations selon le revenu principal des exploitations (tableau 2).

Ce document d'analyse est divisé en deux parties. La première section porte sur la location de terres en culture, tandis que la deuxième traite de la location d'érablières.

Tableau 2. Répartition des locations selon le revenu principal de l'entreprise

Revenu principal de l'entreprise ¹	Nombre de l'échantillon	Pourcentage de l'échantillon	Taux de réponse
Bovins laitiers	426	47 %	52 %
Bovins de boucherie	155	17 %	17 %
Acériculture	168	18 %	16 %
Céréales et protéagineux	55	6 %	6 %
Porcs	15	2 %	2 %
Ovins	64	7 %	4 %
Légumes frais	14	1 %	2 %
Autres productions	19	2 %	1 %
TOTAL	916	100 %	100 %

¹Source : Fiche d'enregistrement des exploitations agricoles, MAPAQ, 2007

LOCATION DE TERRES EN CULTURE

Les questionnaires reçus ont permis de répertorier 695 locations de terres en culture. Parmi ces locations, 73 % possède un bail dont la durée est en général de 5 ans et 16 % n'ont pas de loyer déterminé selon la superficie cultivée. Ces dernières sont payés en échange de biens (ex : foin, bois), du paiement des taxes ou seulement par l'entretien de la terre .

Si l'on exclut les locations sans loyer et les questionnaires dont les données ne pouvaient être utilisées, 559 locations ont été retenues pour la présente analyse économique des coûts de location.

Tableau 3. Données générales concernant l'enquête sur la location de terres en culture au Bas-Saint-Laurent

Nombre de locations déclarées	Pourcentage des locations			
	Avec bail	Sans bail	Avec loyer/ha	Sans loyer/ha
695	73 %	27 %	84 %	16 %

Coût de location et type de culture

La grande majorité des terres louées servent à cultiver des fourrages ou des céréales. Selon les données recueillies, le type de culture n'a généralement pas d'effet sur le prix de location. C'est plutôt la localisation de la terre qui influe sur le loyer dans la région du Bas-Saint-Laurent.

Il existe toutefois une exception : la culture de la pomme de terre. Les locations déclarées pour ce type de culture ont permis d'observer un coût de location généralement supérieur de 15 % à 20 % à ceux de la zone. La loi de l'offre et de la demande y joue aussi un rôle important. Ainsi, les coûts de location peuvent être identiques ou de beaucoup supérieurs à ceux observés dans le secteur si la demande pour ce type de terre est importante.

Coût de location par municipalité régionale de comté

La région du Bas-Saint-Laurent comprend huit MRC. Des coûts de location ont été établis pour chacune d'elles en fonction de leurs particularités. Ainsi, pour les MRC limitrophes au fleuve Saint-Laurent, vous retrouverez des coûts de location pour les terres situées en majorité le long du littoral et celles à l'intérieur des terres. Pour les MRC situées dans les vallées, les données se rapportent aux terres situées autour d'un des deux grands lacs (Témiscouata et Matapedia) ainsi qu'aux terres plus éloignées.

Plusieurs facteurs viennent influencer le loyer d'une terre telles sa situation, l'offre et la demande dans le secteur, la qualité du sol, le drainage et les travaux nécessaires pour son exploitation. Ainsi, pour un même secteur, les loyers peuvent différer en fonction de ces variables.

Néanmoins, l'enquête a permis d'établir un coût moyen de location pour une zone donnée qui reflète la réalité sur le terrain. Elle a aussi permis de faire connaître les prix minimums et maximums payés par les utilisateurs en excluant les valeurs extrêmes, qui sont souvent déterminées selon d'autres critères que le juste marché.

Les résultats de l'enquête sont présentés sous forme de tableaux pour chacune des MRC. Quatre valeurs figurent dans chacun des tableaux :

- le nombre de locations recensées;
- le prix moyen de l'ensemble des loyers déclarés avec pondération pour tenir compte des superficies;
- le prix minimal représentant le 25^e centile des résultats ou le premier quartile. Cette valeur permet d'éliminer les valeurs minimales extrêmes;
- le prix maximal représentant le 75^e centile des résultats ou le troisième quartile. Cette valeur permet d'éliminer les valeurs maximales extrêmes.

Bien entendu, certaines municipalités ont des coûts de location inférieurs ou supérieurs à ceux de leur zone. L'écart provient généralement de l'inégalité de l'offre et de la demande des terres en culture.

Tableau 4. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de Kamouraska

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	21	114	100	124
2	42	57	37	62
3	30	56	37	67
MRC	93	74	37	90

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Sainte-Anne-de-la-Pocatière (secteur de l'anse), Rivière-Ouelle, Saint-Denis, Kamouraska, Saint-Germain

Zone 2 : Sainte-Anne-de-la-Pocatière, Saint-Pacôme, Saint-Philippe-de-Néri, Saint-Pascal, Sainte-Hélène, Saint-Alexandre, Saint-André

Zone 3 : Saint-Onésime-d'Ixworth, Saint-Gabriel-Lalemant, Mont-Carmel, Saint-Bruno, Saint-Joseph

Tableau 5. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de Rivière-du-Loup

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	31	58	27	58
2	36	37	21	51
MRC	67	48	23	55

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Notre-Dame-du-Portage, Rivière-du-Loup, Cacouna, L'Isle-Verte

Zone 2 : Saint-Arsène, Saint-Antonin, Saint-Modeste, Saint-Épiphanie, Saint-Hubert, Saint-Cyprien, Saint-Paul-de-la-Croix, Saint-François-Xavier-de-Viger

Tableau 6. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC Les Basques

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	10	38	24	52
2	55	35	20	44
MRC	65	36	20	49

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Notre-Dame-des-Neiges, Trois-Pistoles, Saint-Simon

Zone 2 : Saint-Éloi, Saint-Clément, Saint-Jean-de-Dieu, Sainte-Françoise, Sainte-Rita, Saint-Mathieu-de-Rioux, Saint-Médard, Saint-Guy

Tableau 7. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de Témiscouata

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	13	24	15	31
2	40	26	19	32
3	22	16	7	30
MRC	75	23	14	32

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Saint-Louis-du-Ha! Ha!, Notre-Dame-du-Lac, Cabano, Dégelis

Zone 2 : Saint-Eusèbe, Rivière-Bleue, Saint-Michel-du-Squatec, Pohénégamook, Saint-Honoré-de-Témiscouata, Saint-Pierre-de-Lamy

Zone 3 : Lac-des-Aigles, Saint-Jean-de-la-Lande, Packington, Lejeune, Saint-Juste-du-Lac, Auclair, Biencourt, Saint-Athanase, Saint-Elzéar-de-Témiscouata, Saint-Marc-du-Lac-Long

Tableau 8. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de Rimouski-Neigette

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	36	43	28	56
2	18	27	18	29
MRC	54	39	25	49

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Saint-Fabien, Le Bic, Rimouski, Saint-Anaclet-de-Lessard

Zone 2 : Saint-Valérien, Saint-Narcisse-de-Rimouski, Saint-Marcellin, Esprit-Saint, Saint-Eugène-de-Ladrière, La Trinité-des-Monts

Tableau 9. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de La Mitis

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	35	46	25	48
2	39	32	24	40
MRC	74	39	25	42

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Sainte-Luce, Sainte-Flavie, Métis-sur-Mer, Mont-Joli, Grand-Métis, Price

Zone 2 : Saint-Donat, Saint-Gabriel-de-Rimouski, Saint-Joseph-de-Lepage, Les Hauteurs, Padoue, Saint-Octave-de-Métis, Saint-Angèle-de-Mérici, Sainte-Jeanne-d'Arc, La Rédemption, Saint-Charles-Garnier

Tableau 10. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de Matane

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	45	31	20	37
2	16	23	16	30
MRC	61	29	20	37

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Baie-des-Sables, Matane, Saint-Ulric, Sainte-Félicité, Saint-Jérôme

Zone 2 : Saint-Léandre, Sainte-Adelme, Sainte-Paule, Saint-René-de-Matane,
Saint-Jean-de-Cherbourg, Grosses-Roches, Les Méchins

Tableau 11. Coût de location des terres en culture par hectare dans la MRC de La Matapédia

Zone	Nombre de locations ¹	Prix par hectare		
		Moyen (\$/ha)	Minimal ² (\$/ha)	Maximal ² (\$/ha)
1	29	30	20	42
2	26	37	25	39
3	15	21	13	25
MRC	70	31	20	37

¹ Nombre de locations déclarées ayant un loyer selon la superficie cultivée.

² Les valeurs minimale et maximale représente respectivement le 25^e centile et le 75^e centile

Zone 1 : Sayabec, Val-Brillant, Amqui

Zone 2 : Saint-Damase, Saint-Tharcisius, Saint-Léon-le-Grand, Lac-Au-Saumon, Causapscal,
Sainte-Florence, Albertville

Zone 3 : Saint-Noël, Saint-Moïse, Sainte-Irène, Saint-Vianney, Saint-Zénon-du-Lac-Humqui,
Saint-Alexandre-des-Lacs, Saint-Cléophas, Sainte-Marguerite

Coût de location en comparaison avec la valeur marchande

L'enquête a de plus permis de comparer le loyer d'une terre par rapport à sa valeur marchande. On constate que pour l'ensemble des MRC du Bas-Saint-Laurent, le loyer correspond entre 3 % et 4 % de la valeur marchande des terres en culture. Cette valeur a été calculée pour chacune des municipalités et ramenée à une moyenne par MRC (tableau 12).

Tableau 12. Coût de location des terres en culture
par rapport à leur valeur marchande

MRC	Pourcentage du loyer par rapport à la valeur marchande ¹ de la terre
Kamouraska	4,1 %
Rivière-du-Loup	3,7 %
Témiscouata	3,6 %
Les Basques	2,8 %
Rimouski-Neigette	3,8 %
La Mitis	3,1 %
Matapedia	3,1 %
Matane	3,7 %
Bas-Saint-Laurent	3,5 %

¹ Les données sur les valeurs marchandes proviennent de la FADQ, mars 2009

LOCATION D'UNE ÉRABLIÈRE

Location d'érablière sur terre privée

Le coût de location d'une érablière située sur une terre privée varie en fonction de plusieurs facteurs. Le nombre d'entailles a son importance, mais d'autres éléments entrent en ligne de compte: l'offre et la demande, l'accessibilité, la proximité, les travaux sylvicoles à faire avant l'exploitation et le rendement probable dans le secteur.

L'enquête a permis d'obtenir 46 descriptifs de location d'érablières dont la grande majorité sont situées dans la MRC de Témiscouata (78 % dans la MRC de Témiscouata, 9 % dans la MRC Des Basques, 9 % dans la MRC de Rimouski-Neigette et 4 % dans la MRC de Rivière-du-Loup).

Selon les résultats de l'enquête, le loyer versé est en moyenne de 0,59 dollar par entaille au Bas-Saint-Laurent. La durée des baux varie généralement de 10 à 15 ans.

Tableau 13. Coût de location des érablières privées au Bas-Saint-Laurent

Nombre de locations déclarées	Nombre moyen d'entailles louées	Prix moyen ¹ (\$/entaille)	Prix minimal ² observé (\$/entaille)	Prix maximal ² observé (\$/entaille)
46	5 731	0,59	0,25	1,00

¹Moyenne pondérée tenant compte du nombre d'entailles louées

²Les minimum et maximum sont ceux observés et n'équivalent pas à un quartile.

Tableau 14. Coût de location des érablières privées au Bas-Saint-Laurent selon le nombre d'entailles

Nombre d'entailles louées	Nombre de locations déclarées	Prix moyen ¹ (\$/entaille)	Prix minimal ² observé (\$/entaille)	Prix maximal ² observé (\$/entaille)
< 2 000	8	0,57	0,35	1,00
De 2 000 à 4 999	15	0,63	0,35	1,00
De 5 000 à 9 999	16	0,65	0,25	1,00
> 10 000	6	0,52	0,30	0,60

¹Moyenne pondérée tenant compte du nombre d'entailles louées

²Les minimum et maximum sont ceux observés et n'équivalent pas à un quartile.

Plusieurs types de locations peuvent être faits. Toutefois, comme il s'agit en majorité de locations à moyen terme (moyenne de 12 ans), le coût de location par entaille est souvent assujetti à une majoration de 2 % à 4 % par année.

Certains baux sont plus élaborés et tiennent compte du rendement obtenu et du prix de vente du sirop.

On trouve les loyers les plus élevés (maximum 1 \$/entaille) dans les cas où la tubulure est déjà installée.

Le loyer moyen, c'est-à-dire 0,59 dollar par entaille, correspond à 27 % du prix moyen pondéré du sirop d'érable des cinq dernières années¹. Cette situation s'applique à plusieurs des locations négociées au Bas-Saint-Laurent, où le taux avoisine 30 % du prix de vente du sirop d'érable.

1. Il s'agit du prix moyen pondéré de 2004 à 2008 décrété par la Fédération des producteurs acéricoles du Québec, excluant les primes (2,18 \$/livre).

Donc, plusieurs types de baux peuvent se présenter selon la situation :

- prix par entaille avec majoration annuelle de 2 % à 4 % débutant dès la deuxième année ou à partir de la sixième année de la location;
- prix par entaille correspondant de 25 % à 30 % du prix de vente moyen pondéré du sirop (moyenne mobile de cinq ans);
- prix par entaille calculé selon les rendements obtenus et les prix de vente du sirop.

Le loyer moyen observé lors de l'enquête (0,59 \$/entaille) est un bon point de départ que l'on peut adapter selon la situation (accessibilité, potentiel de rendement, etc.) et le marché (prix de vente, coût de production, etc.).

Location d'érablière sur terre publique

Le prix de location des érablières situées sur des terres publiques est établi par le Règlement sur les redevances forestières (LRQ, chapitre F-4.1) faisant partie de la Loi sur les forêts. Il varie de 35 à 65 dollars par hectare au Québec selon le territoire. Au Bas-Saint-Laurent, le prix est de 45 dollars par hectare (unité de gestion Bas-Saint-Laurent) ou de 50 dollars par hectare (unité de gestion Grand Portage).

Comme le prix est fixé par règlement, il n'est pas sujet à changement tant qu'il n'y a pas de modification au dit règlement.

Selon les données de l'enquête, le nombre d'entailles par hectare situé dans une forêt publique serait de 256 en moyenne. La superficie moyenne en location couvre 58,8 hectares. Les baux de location sont d'une durée de 5 ans, mais le loyer est payable chaque année.

Tableau 15. Location des érablières situées sur des terres publiques au Bas-Saint-Laurent

Nombre de locations déclarées	Superficie moyenne (ha)	Nombre moyen d'entailles	Nombre d'entailles par superficie (entailles/ha)	Prix minimal (\$/ha)	Prix maximal (\$/ha)
55	58,8	15 033	256	45	50

Ces résultats de l'enquête correspondent aux données du ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Au Bas-Saint-Laurent, les érablières du domaine public en exploitation couvrent 14 833 hectares. Elles sont exploitées par 258 détenteurs de permis. Chaque permis est délivré pour 57 hectares en moyenne.

CONCLUSION

L'enquête du MAPAQ a permis de dresser un portrait actuel de la location de terres agricoles et d'érablières au Bas-Saint-Laurent. Le Ministère a aussi pu vérifier l'information généralement diffusée, comme l'importance des locations sans bail ou sans loyer déterminé selon la superficie cultivée ainsi que le coût moyen de location par entaille pour une érablière privée.

Les renseignements recueillis fournissent aux entreprises agricoles de l'information pouvant les guider dans la location de terres agricoles. Les données présentées dans ce document constituent un bon point de départ pour établir un coût de location, que l'on doit toutefois adapter à chaque situation.

*Agriculture, Pêches
et Alimentation*

Québec 