

Par Lisa Campbell, AACI, P.App

Les répercussions de la transformation de L'INDUSTRIE VINICOLE DU CANADA *sur la* VALEUR DES TERRES de la Région du Niagara en Ontario



« Historiquement, la zone d'étude est considérée favorable à la construction de serres en raison de son climat modéré (qui réduit les coûts énergétiques) et de sa proximité de Toronto et des États-Unis. »

Chaque bien agricole fait partie d'une industrie agricole, par exemple les grandes cultures (blé, maïs, soja, etc.), la production laitière, les fruits tendres ou l'horticulture. Chaque industrie agricole possède son histoire, qui a une incidence directe sur la valeur marchande (antérieure et actuelle) de ses biens. Le présent article vise à étudier la transformation de l'industrie vinicole du Canada sur une période de 24 ans, soit de 1989 à 2012, ainsi que les répercussions de l'histoire de cette industrie sur la valeur des terres agricoles visées dans la Région du Niagara, en Ontario, durant cette période.

À l'échelle mondiale, l'industrie vinicole du Canada est relativement petite avec ses 30 000 acres de terres vinicoles en 2006¹ comparativement, par exemple, à la France, dont les terres vinicoles atteignaient approximativement deux millions d'acres en 2012. Bien que de nombreuses provinces comptent de grandes régions vinicoles, l'Ontario détient la plus grande superficie sous vignobles grâce à ses 17 000 acres en 2013. Bien que la place qu'occupe le Canada au sein du marché mondial soit assez petite, la valeur à la ferme des raisins en Ontario est la plus élevée de ses industries fruitières sur une base annuelle, représentant ainsi 43 % de la valeur provinciale à la ferme de la production fruitière commerciale en 2012. En 2013, les ventes de raisins ont dépassé les 100 millions de dollars.² En 2013, on rapporte que 97 % de la production totale a servi à la création de produits vinicoles, alors que le 3 % restant a été utilisé pour produire du jus, de la confiture et d'autres produits du raisin. L'Ontario compte de nombreuses régions vinicoles, dont la plus importante est la Région du Niagara grâce à ses 13 600 acres sous vignobles, qui équivalent à un peu moins de la moitié de la superficie totale au Canada, selon l'office de commercialisation *Grape Growers of Ontario*.

De nombreux fruits proviennent d'Amérique du Nord, dont la *vitis labrusca*, ou vigne lambruche. Historiquement, celles-ci étaient utilisées pour mettre au point des cultivars de raisin de type *labrusca* et hybride à des fins commerciales. Aujourd'hui, les cultivars de type *Labrusca* comprennent, entre autres, les vignes à raisins Niagara, Concord et Catawba, et ils conviennent très bien à la production de jus et de confitures. Toutefois, ces cultivars servaient également à produire des vins dans certaines régions d'Amérique du Nord, notamment le Canada, il y a de nombreuses années (la vigne Catawba est encore utilisée dans l'État de New York). La fermentation de ces raisins confère généralement à ces vins un goût rude et acide (c.-à-d. une odeur et une saveur corsée), d'ailleurs considérés par de nombreux adeptes de vins moins intéressants que les vins ne possédant pas cette caractéristique. Les raisins de type *labrusca* sont cultivés presque partout au Canada puisqu'ils sont très rustiques et résistent très bien aux hivers canadiens et aux gelées printanières; en effet, les vignes et les bourgeons présentent peu de dommages, donnant ainsi lieu à des rendements agricoles plus faibles d'une année à l'autre. Depuis le 19^e siècle, l'industrie vinicole canadienne dépend grandement des cultivars de raisins commerciaux, à savoir des raisins issus de programmes de sélection dans le cadre desquels la vigne *labrusca* et d'autres espèces ont été croisées avec des vignes européennes de l'espèce *vinifera* pour créer des cultivars dotés de meilleures caractéristiques liées au vin, plus robustes et moins rudes et acides. Les vignes De Chaunac, Seyval Blanc, Villard Noir et Vidal font partie de ces cultivars de raisins.

Il y a quarante ans, la production de ces vignes de type *labrusca* et hybrides présentaient peu de risques, permettant ainsi aux viticulteurs de profiter de marges bénéficiaires fiables. Lorsque les prix des produits furent suffisamment élevés, la fiabilité accrue des marges bénéficiaires associées à ces variétés a donné lieu à un modèle d'affaires lucratif pour les viticulteurs. Jusqu'à la fin des années 1980, les tarifs douaniers imposés par le Canada sur les produits internationaux protégeaient les vins canadiens contre la concurrence directe du marché et maintenaient les prix des raisins de type *labrusca* et hybrides artificiellement élevés au Canada. Par

conséquent, les vignobles qui cultivaient des vignes de type *labrusca* ou hybrides ont récolté des profits plus élevés pendant cette période que s'ils avaient été soumis à une structure de prix dérivée du marché.

L'industrie canadienne du raisin et du vin à cette époque proposait des vins populaires produits à partir de raisins de type *labrusca* ou hybrides, tels que le Moody Blue et l'emblématique Baby Duck. Bien que certains vins originaux de l'ancienne industrie canadienne du vin se retrouvent encore sur les tablettes aujourd'hui, la conclusion de l'Accord de libre-échange (*ALE*) entre le Canada et les États-Unis en 1988 a sonné le glas de l'ancienne industrie canadienne du vin à cause de l'élimination des obstacles au commerce de produits américains.

Parmi les autres changements apportés aux lois gouvernementales peu après l'entrée en vigueur de l'*ALE*, notons l'interdiction des raisins de type *labrusca* dans la production des vins ontariens. Le marché des vins sucrés à forte teneur en alcool produits à partir de raisins de type *labrusca* ayant connu une importante baisse à cette époque, cette situation justifiait cette modification, sans oublier que les vins plus secs à faible teneur en alcool produits à partir de vignes européennes de type *vinifera* gagnaient en popularité en Ontario. Afin de rendre l'industrie vinicole concurrentielle sur le marché après la conclusion de l'*ALE*, la loi devait être remaniée de sorte à inciter les viticulteurs à passer d'un modèle d'affaires fondé sur les raisins de type *labrusca* à un autre fondé sur les raisins de type *vinifera*, de plus en plus populaires. Entre-temps, les gouvernements canadien et ontarien cherchaient à aider les viticulteurs pendant cette période de changements à l'industrie qu'ils ont institués en mettant en œuvre un vaste programme de retraits des raisins de 1989 à 1993, dans le cadre duquel les gouvernements fédéral et provinciaux payaient les viticulteurs pour qu'ils se débarrassent de leurs vignes de type *labrusca*. Plus de 8 500 acres de vignes ont été éliminés en vertu de ce programme. À la suite des changements exigés par les gouvernements, les viticulteurs ont commencé à cultiver des raisins de type *vinifera* de meilleure qualité de façon plus sérieuse.

Les raisins de type *vinifera* englobent plusieurs variétés de haute qualité provenant

d'Europe, notamment les vignes à raisins Sauvignon Blanc, Chardonnay, Pinot Gris, Merlot, Cabernet Sauvignon et Cabernet Franc. Bien que l'on ait tenté de cultiver ces variétés au Canada au cours du 19^e siècle, la présence d'insectes nuisibles, les hivers froids et les gelées printanières tardives ont endommagé gravement les vignes et en ont même tuées, entraînant ainsi l'abandon de cette pratique. L'*ALE* et le marché canadien pour des vins de haute qualité en développement ont donné lieu au remaniement de la pratique associée à la culture de raisins de type *vinifera* au Canada dans le but d'atteindre la viabilité économique de l'industrie vinicole canadienne à la suite de l'adoption de l'*ALE*.

Comme il a été mentionné précédemment, le climat du Canada ne convient pas, dans l'ensemble, à la culture de vignes de l'espèce *vinifera*, qui sont sensibles au froid. À quelques exceptions près, les hivers canadiens sont trop rudes et provoquent de hauts taux de mortalité chez ces variétés. La Région du Niagara de l'Ontario constitue l'un des rares endroits au Canada où le climat est favorable à la culture des raisins de type *vinifera*.

Une petite partie de la Région du Niagara jouit d'une température modérée grandement influencée par la frontière nord du lac Ontario. De plus, l'escarpement du Niagara longe la frontière sud des terres sous vignobles de la région. Ces caractéristiques topographiques protègent ces terres uniques de deux manières : en hiver, cette région est balayée par des vents chauds provenant du lac Ontario, qui ne gèle pas, et une pente nord résultant de l'escarpement dans le lac Ontario ralentit la production vinicole au printemps, réduisant ainsi le risque de gelées printanières. Des masses d'air chaud circulent parmi ces deux régions géographiques du nord au sud et provoquent un effet de convection dans les vents au niveau et au-dessus du sol, ce qui influence modérément le climat dans la région touchée et tempère les températures estivales et hivernales. Cette parcelle de terre est assez petite et en forme de tarte; elle longe de l'est vers l'ouest, sur près de 40 km, les rives du lac Ontario. La pente de l'escarpement se trouve à environ 10-12 kilomètres de l'extrémité est du lac Ontario. La zone touchée se rétrécit vers son extrémité ouest, où sa largeur varie d'un à trois kilomètres. La température

de l'air de cette région au climat tempéré descend moins souvent sous la barre des -20 degrés Celsius et -25 degrés Celsius que celle des régions se trouvant en haut de l'escarpement au sud et des régions à proximité. L'industrie vinicole de cette région doit tenir compte de cette plage de températures, car il s'agit habituellement des températures auxquelles des dommages importants peuvent être causés aux vignes de l'espèce vinifera et elles peuvent même être à l'origine de leur perte. Dans le présent article, la région rurale touchée sera appelée « zone d'étude ». Veuillez prendre note que bien que la région en forme de tarte mentionnée ci-dessus abrite de nombreuses communautés urbaines et semi-urbaines, la zone d'étude fait référence seulement aux terres rurales sous vignobles situées à l'intérieur des frontières de la région touchée.

À l'intérieur de cette zone relativement petite, l'effet de convection observé dans la région modère la température de certaines sections de la zone d'étude plus que d'autres. Dans les sections où l'effet de convection modère grandement la température, le climat est alors considéré comme approprié à la culture de vignes de l'espèce vinifera, alors que les sections où la température est plus basse pendant l'hiver et les premiers mois de printemps se prêtent moins bien à ce type de culture. Dans ce dernier cas, les risques associés à la température sont plus élevés dans le cadre de la culture de ces plantes. Puisque les zones climatiques touchées par cet effet de convection sont

très petites, ces différentes régions sont généralement appelées « mésoclimats ».

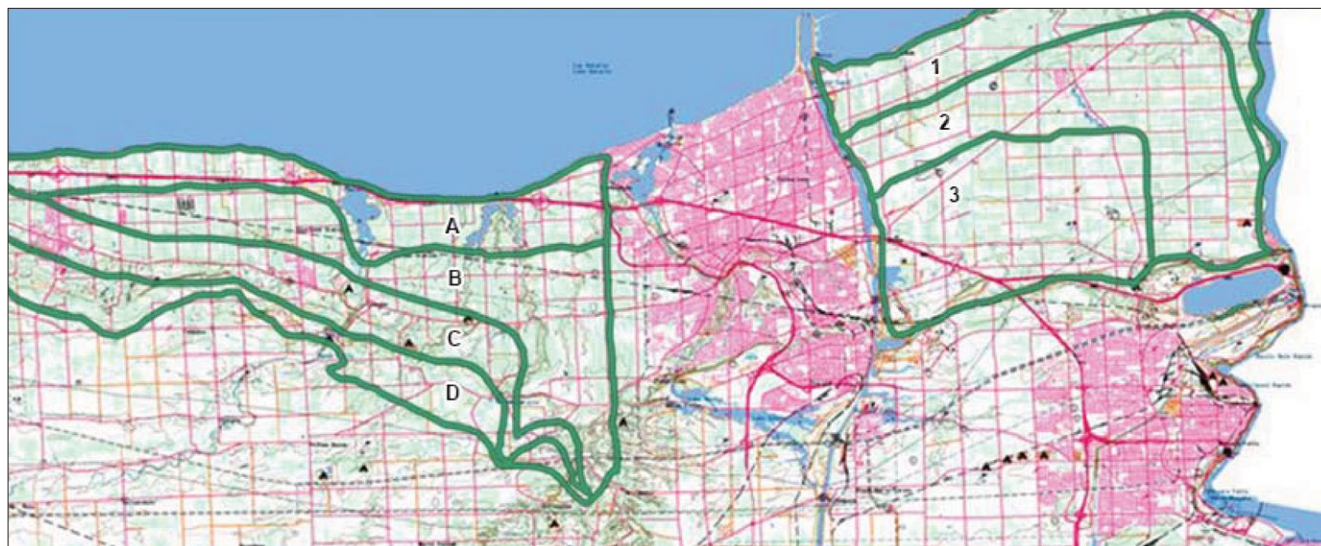
Les coûts liés à la construction d'un vignoble produisant des vignes de type vinifera ont récemment été évalués à 29 000 \$/acre et ne comprennent pas l'achat de la terre (selon les chiffres pour l'année 2009 du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario). Cette estimation tient également compte de la période d'attente de quatre ans avant que les vignes atteignent leur pleine maturité. Par conséquent, les coûts de construction d'un vignoble sont habituellement considérés comme importants et peuvent dépasser le million de dollars pour un vignoble de 40 acres, par exemple. En prenant en considération les différences au niveau des risques de dommages causés par l'hiver et les gelées aux vignes de différents vignobles de la zone d'étude, les risques financiers des viticulteurs associés à la culture de raisins de type vinifera peuvent varier grandement, même si les vignobles sont séparés par quelques kilomètres seulement. Les dommages aux bourgeons provoqués par l'hiver ou une gelée printanière peuvent résulter en une période d'attente d'un an avant que la partie endommagée de la vigne se remette à produire; des dommages plus importants pourraient entraîner la coupe de la vigne à sa base ou son remplacement par une nouvelle vigne. Le cas échéant, le viticulteur devra attendre de trois à quatre ans avant que la vigne produise pleinement. Ainsi, pendant la période de 1989 à 1993, un

marché immobilier unique, dont les valeurs étaient majoritairement fondées sur le climat au lieu du potentiel de développement, de la proximité des centres urbains ou même du sol, a fait son apparition dans la Région du Niagara en Ontario.

La Figure 1 démontre une carte de la région touchée par l'effet de convection du Niagara, à savoir la zone d'étude. Elle est fondée sur la carte climatique *Choix du terrain pour l'implantation d'un vignoble dans la péninsule de Niagara* établie par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario en 1976 et révisée pour la dernière fois en 2009. Des illustrations ont été ajoutées aux fins de discussion. Les sections A à D de la zone d'étude sont situées dans la ville de Lincoln, alors que les sections 1, 2 et 3 se trouvent dans la ville de Niagara-on-the-Lake. À Lincoln, deux sections sont bien tempérées : la section A, située près des effets modérateurs le long de la rive du lac Ontario, et la section D, qui longe la pointe de l'escarpement, où l'air froid se déplace rapidement le long de l'escarpement pour se diriger plus au nord.

Dans la deuxième partie du présent article, la section D a été divisée en deux parties, à savoir la section D ouest et la section D est, car, même si ces deux parties se ressemblent beaucoup sur le plan du climat, les tendances relatives aux valeurs unitaires observées dans l'extrémité ouest de la section D diffèrent grandement de celles constatées à l'extrémité est de la section tout au long de l'étude. Quant aux sections B et

Figure 1: CARTE CLIMATIQUE DE LA ZONE D'ÉTUDE



C, elles subissent moins de modération, mais elles peuvent convenir à certains cas : spécifiquement, la section C, légèrement en pente vers le nord, est habituellement supérieure à la section B, dont le terrain de niveau favorise le maintien de l'air froid dans cette région. En ce qui a trait aux sections de Niagara-on-the-Lake, la section 1 est généralement considérée comme bien modérée (de par sa situation près des effets modérateurs de la rive du lac Ontario), alors que les sections 2 et 3 subissent moins de modération, mais elles peuvent convenir à certains cas. L'ensemble de la région de Niagara-on-the-Lake faisant partie de la zone d'étude possède un terrain de niveau.

Le présent article se penche sur les tendances relatives à la valeur des terrains de la zone d'étude au cours des 24 années d'existence d'une nouvelle industrie canadienne quelque peu expérimentale. L'étude vise à déterminer les tendances liées à la valeur des terrains achetés en vue de la culture de raisins pour la vinification à compter de la date du remaniement de l'industrie du raisin et du vin du Niagara en 1989 (peu après l'entrée en vigueur de l'ALE) jusqu'à la fin de 2012. Toutes les ventes de terres agricoles vacantes dans la zone d'étude ont été prises en considération dans le cadre de cette analyse; cependant, seules les ventes de terrains dont l'utilisation optimale consistait en la culture de raisins ont été utilisées.

Afin d'évaluer l'utilisation optimale d'une terre agricole de la zone d'étude, une analyse de sa superficie a été effectuée. Les terres de la zone d'étude sont habituellement très petites comparativement au reste du Canada. Dans la zone d'étude, une terre d'un acre sur laquelle une résidence rurale pourrait être construite aura une valeur unitaire par acre élevée. Par conséquent, la valeur par acre d'une terre diminuera plus la superficie de celle-ci est grande, en supposant que l'emplacement, le sol, les caractéristiques topographiques et la possibilité de construire une maison rurale sont uniformes. À l'exception de la section 3, la valeur par acre des terrains de plus de 15 acres a tendance à se stabiliser (en supposant encore une fois que l'emplacement, le sol, les caractéristiques topographiques et la possibilité de construire une maison rurale sont uniformes); à partir de 15

acres, la superficie du terrain a peu de répercussions sur la valeur unitaire des terrains de la zone d'étude. Ainsi, les terres arables de 15 acres ou plus de toutes les sections ont été prises en considération pendant l'étude, à l'exception de la section 3, où les terres considérées légales pour la construction d'une résidence unifamiliale ont été examinées.

Tout au long de l'étude, il a été constaté que les faibles valeurs unitaires des terres agricoles se stabilisaient lorsque la superficie de la terre était supérieure à 25 acres; par conséquent, dans la section 3, seules les terres arables de 25 acres ou plus ont été prises en considération pendant l'étude. De plus, quelques ventes de terres plus petites zonées pour l'utilisation agricole (c.-à-d. que la construction d'une résidence unifamiliale n'était pas permise) ont été incluses dans les données de vente en raison de l'uniformité des valeurs unitaires de ces ventes et des ventes de terrains constructibles mentionnés ci-dessus.

« ...pendant la période de 1989 à 1993, un marché immobilier unique, dont les valeurs étaient majoritairement fondées sur le climat au lieu du potentiel de développement, de la proximité des centres urbains ou même du sol, a fait son apparition dans la Région du Niagara en Ontario. »

La prochaine étape de l'estimation de l'utilisation optimale consiste à analyser le sol de la terre. Les vignes de l'espèce vinifera peuvent pousser dans une variété de sols, notamment les sols limoneux-sableux, le limon argilo-siliceux, le loam argileux et les lourds sols argileux, de la zone d'étude. Il faut noter que les viticulteurs qui cultivent des vignes de l'espèce vinifera dans la majorité des types de sol de la zone d'étude ne semblent pas avoir de difficultés à atteindre le taux de productivité généralement admis. Seuls les lourds sols argileux, qui se retrouvent exclusivement dans la section 3, peuvent réduire le taux de productivité en dessous

de la norme de l'industrie locale. La pierrosité des sols ne constitue pas un facteur dans la zone d'étude, tout comme la topographie des terres, puisque la grande majorité de la topographie de la zone d'étude est à niveau et que les terres en pente considérées appropriées à la culture ont été éliminées aux fins de l'utilisation agricole avant la tenue de l'étude.

La troisième étape de l'estimation de l'utilisation optimale d'une terre agricole de la zone d'étude consiste à exclure celles dont l'utilisation optimale n'est pas la culture de vignes au moment de la vente. Historiquement, l'industrie vinicole et l'industrie de la pêche de la Région du Niagara se disputent les terres agricoles de la zone d'étude; ainsi, il était nécessaire de se pencher sur une utilisation optimale de rechange, soit la culture des pêches. La culture de la pêche et de la nectarine s'est avérée très lucrative pendant la durée de l'étude.³

Pendant ce temps, seules les terres très sablonneuses étaient considérées appropriées pour la culture de la pêche dans la zone d'étude. La nature lucrative de cette industrie, combinée au nombre limité de terres propices à cette utilisation, ont résulté en la vente de terres convenant à la culture de la pêche et de la nectarine à des prix unitaires généralement plus élevés que celles n'étant pas sablonneuses pendant une grande partie de la période d'étude. Par conséquent, tout au long de l'étude, les ventes de terres au sol limoneux-sableux achetées pour la culture de la pêche et de la nectarine dans la zone d'étude étaient considérées comme possédant une utilisation optimale autre que la culture de vignes; elles ne sont donc pas comprises dans l'ensemble de données. Au contraire, si l'auteure était mise au courant qu'une terre sablonneuse avait été achetée aux fins de la culture du raisin, celle-ci était alors incluse dans l'ensemble de données.

Par ailleurs, l'industrie vinicole de la Région du Niagara partage le marché des terres agricoles de la zone d'étude avec l'industrie des cultures de serre. Historiquement, la zone d'étude est considérée favorable à la construction de serres en raison de son climat modéré (qui réduit les coûts énergétiques) et de sa proximité de Toronto et des États-Unis. Le sol ne représente pas un enjeu important dans le processus décisionnel lié à l'achat de serre, à moins que les cultures basses fassent partie du plan d'affaires proposé par l'éventuel exploitant de serre. Cependant, l'exposition quasi-commerciale peut donner lieu à une visibilité commerciale accrue et à une meilleure accessibilité, et hausser

la valeur unitaire payée pour une serre. Ainsi, les terres jouissant d'une bonne exposition quasi-commerciale achetées aux fins de la construction d'une serre dans la zone d'étude ne sont pas comprises dans l'ensemble de données.

La sélection d'un site pour y établir un vignoble peut aussi tirer profit de l'exposition quasi-commerciale. Une telle exposition accroît la visibilité commerciale, le prestige et les ventes sur place, résultant ainsi en une hausse importante du prix de ces sites. L'inclusion de terres jouissant d'une bonne exposition quasi-commerciale dans l'ensemble de données aurait faussé inutilement les résultats de l'étude. Par conséquent, toutes les ventes de terres jouissant d'une telle exposition achetées aux fins de l'établissement d'un vignoble n'ont pas été incluses dans l'ensemble de données.

Ainsi, lors de l'examen de toutes les ventes de terres agricoles vacantes dans la zone d'étude de 1989 à 2012 conformément aux paramètres ci-dessous, 101 ventes ont été incluses dans l'ensemble de données. La superficie des terres sur lesquelles les données sont basées varie de 2,12 à 98,96 acres, la majorité se situant entre 15 et 98,96 acres.

L'étude tient compte des vendeurs et acheteurs typiques du marché. Les principaux intervenants de l'industrie vinicole de la Région du Niagara sont les suivants : les producteurs ou viticulteurs souhaitant agrandir ou réduire leurs propriétés agricoles existantes, et les investisseurs souhaitant établir un vignoble⁴ ou investir dans une terre. Le terme « investisseurs » fait référence aux investisseurs particuliers et aux partenariats d'investissement de l'Ontario et d'autres régions du monde.

À partir de ce point de la méthodologie de l'étude, des ajustements ont été apportés aux ventes de terres non arables incluses dans l'ensemble de données, puisque dans ce marché, pendant la période d'étude, les terres non arables étant généralement considérées comme beaucoup moins polyvalentes que les terres arables, les vendeurs et acheteurs se servaient de cet argument au moment de la négociation du prix de vente. En particulier, la section D dans Lincoln comporte de nombreuses terres non arables escarpées et densément boisées.

En outre, des ajustements ont été faits en fonction des ventes de terres non arables semblables dans la zone d'étude sur

lesquelles aucune résidence ne pouvait être construite (en d'autres mots, ces terres servaient seulement à des fins récréatives ou environnementales). Dans quelques cas, des ajustements ont été faits en raison de la culture de vignes de l'espèce vinifera sur de petites superficies, conformément à la valeur contributive des vignes résultant du marché. Dans un cas particulier, un ajustement a été apporté à une petite résidence en fonction de sa valeur contributive découlant du marché.

À partir de ce point, le prix de vente moyen pondéré par acre pour chaque zone pendant chaque année de la période d'étude a été déterminé à partir de la somme totale des prix de vente ajustés payés pendant l'année dans chaque section divisée par le nombre total d'acres vendus dans cette section pendant l'année. Jusqu'à la fin du présent article, le prix de vente annuel moyen par acre constitue la moyenne pondérée. Les prix de vente annuels moyens par acre observés dans les différentes sections de la zone d'étude sont énoncés dans les tableaux des Figures 2 et 3, qui font référence aux parties de la zone d'étude situées à Niagara-on-the-Lake et à Lincoln respectivement.

Ainsi, l'étude se penche sur le remaniement de l'industrie vinicole de la Région du Niagara et de ses répercussions sur la valeur des terres agricoles vacantes se trouvant dans la zone d'étude pendant la période de 24 ans suivant immédiatement la conclusion de l'ALE. Les résultats de l'étude portent en gros sur cinq périodes : de 1989 à 1993, de 1994 à 1997, de 1998 à 2002, de 2003 à 2008 et de 2009 à 2012.

NOTES

- ¹ Statistique Canada, Recensement de l'agriculture, 2006
- ² *Industry Facts*, site Web de l'office de commercialisation Grape Growers of Ontario, août 2014
- ³ La culture de la pêche a été considérée lucrative dans la Région du Niagara pendant une grande partie de la période d'étude. Cependant, en 2008, la seule conserverie de fruits située à l'est de la Colombie-Britannique, plus précisément dans le village de St. David, dans la ville de Niagara-on-the-Lake, a fermé ses portes. À la

suite de cette fermeture, on a rapporté que plus ou moins 150 producteurs de la Région du Niagara avaient perdu leur seul acheteur pour la transformation des pêches et des poires. Un grand nombre de producteurs de pêches et de poires ont alors dû cesser leurs activités, car leur culture n'était plus jugée économiquement viable. Des vignes ont donc été plantées sur certaines terres vacantes. Si l'auteure a été informée de la vente d'une terre servant à la culture des pêches et qui sera dorénavant consacrée à la culture de raisins, ce fait a été noté dans l'étude. Toutefois, peu de ventes de ce genre se sont produites pendant la période d'étude.⁴ Les vignobles jouissant d'une bonne exposition quasi-commerciale n'ont pas été inclus dans l'ensemble de données. Seules les ventes de vignobles ne possédant pas d'exposition quasi-commerciale ont été incluses.

NOTE AUX LECTEURS :

Le reste de l'article de Lisa Campbell sur la valeur des terres dans la région du Niagara est accessible en ligne à l'adresse <http://www.aicanada.ca/industry-resources/canadian-property-valuation-magazine/>



À PROPOS DE L'AUTEURE

En qualité de conseillère principale auprès du Groupe Altus, Lisa Campbell, AACI, P.App est responsable de la prestation de services d'évaluation aux fins de litiges et d'expropriations à la Division des services d'experts. Son expérience en matière d'évaluation comprend les terrains d'aménagement, ainsi que les biens multirésidentiels, commerciaux, industriels et agricoles/ruraux. M^{me} Campbell se spécialise dans l'évaluation de biens agricoles et ruraux et apporte son concours à l'évaluation de ce genre de biens partout en Ontario. Avant de se joindre au Groupe Altus, M^{me} Campbell a travaillé pendant plusieurs années dans la région du Niagara en Ontario, où elle a procédé à l'évaluation de nombreux vignobles, vineries, vergers de fruits tendres et serres. 🌈