



*Tendances et considérations en matière*

# D'ÉVALUATION

# DES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Par Brandon Wilcox, P. App., AACI, S.W. Irvine & Associates et Kim Passmore, P. App., AACI, S.W. Irvine & Associates

Évaluation des exploitations agricoles, comme toute autre classe d'actifs, requiert un certain niveau de compétence de la part d'un Évaluateur Professionnel (P. App.). Les clients du secteur agricole s'attendent, à juste titre, à un niveau élevé de connaissances et de professionnalisme. L'attrait du métier d'évaluateur réside en partie dans le fait de relever les défis de divers projets afin d'apprendre les nuances qui déterminent la valeur d'un bien, quel que soit le marché. Heureusement, il n'est pas nécessaire de marcher un kilomètre dans les « bottes » de quelqu'un d'autre pour se faire une idée de ce qu'il trouve de précieux dans une propriété agricole, bien que cela soit certainement utile. Bien que le zonage agricole général et les utilisations autorisées soient généralement similaires, les besoins en terres d'un agriculteur commercial sont très différents de ceux d'un producteur maraîcher et,

« Un emplacement de choix peut avoir des significations très différentes en fonction de la manière dont l'utilisateur de la terre a l'intention d'utiliser ses caractéristiques. »

plus encore, de ceux d'une ferme équestre ou d'une exploitation d'élevage. Il est essentiel d'examiner de manière plus détaillée l'utilisation optimale des terres pour connaître les forces motrices qui sous-tendent la valeur des exploitations agricoles dans certaines régions.

Appliquons donc certains principes généraux de l'immobilier au contexte agricole en examinant comment les guerres, les maladies, les conditions météorologiques et les taux d'intérêt maintiendront le prix des terres agricoles à un niveau dynamique dans les années à venir, et comment les ajustements de base de l'évaluation et les unités de comparaison diffèrent selon les types de consommateurs dans l'évaluation agricole.

Un emplacement de choix peut avoir des significations très différentes en fonction de la manière dont l'utilisateur de la terre a l'intention d'utiliser ses caractéristiques. Par exemple, il est pratique de mettre des chevaux en pension à proximité d'un centre urbain, car l'équitation de loisir attire souvent des participants de la banlieue plutôt que de la campagne. De même, les chevaux de course standard et pur-sang sont souvent situés près des hippodromes. Là encore, ces derniers s'appuient sur des populations urbaines. D'autre part, la valeur des fermes d'élevage a moins tendance à être corrélée à la proximité des villes, mais privilégie plutôt les zones géographiques au sol fertile. D'autres régions agricoles plus traditionnelles accordent une



« En plus de faire la sélection des meilleures ventes comparables, le choix de l'unité de comparaison la plus pertinente est un exercice crucial lorsque l'on utilise la méthode de comparaison directe pour évaluer les exploitations et les terres agricoles. »

grande importance aux terrains plats pour les grosses machines, aux parcelles de forme uniforme et à la proximité de silos à grains ou de producteurs de bétail, par opposition aux zones urbaines.

La méthode de comparaison directe est souvent la principale méthode d'évaluation de l'exploitation agricole moyenne. Lorsqu'il s'agit d'exploitations plus améliorées, la méthode des coûts peut s'avérer utile pour garantir la fiabilité des valeurs indiquées dans la méthode de comparaison directe. Il y a très peu de cas où la méthode du revenu est pertinente pour l'évaluation des exploitations agricoles. Cela s'explique principalement par le fait que la plupart des exploitations agricoles et des structures qui les accompagnent sont généralement occupées par leur propriétaire et que, pour celles qui ne le sont pas, les conditions de location sont souvent particulières et les données du marché trop limitées pour pouvoir fournir des taux de location ou de capitalisation fiables.

En plus de faire la sélection des meilleures ventes comparables, le choix de l'unité de comparaison la plus pertinente est un exercice crucial lorsque l'on utilise la méthode de comparaison directe pour évaluer les exploitations et les terres agricoles. À un niveau élevé, les producteurs de cultures commerciales sont principalement concernés par les terres exploitables, de sorte que l'utilisation d'un taux par acre exploitable est souvent l'approche la

« L'utilisation de ventes de biens susceptibles d'intéresser des acteurs similaires du marché fournit les meilleures informations pour tirer de solides conclusions et parvenir à une estimation finale de la valeur. »



plus pertinente. Lorsque le bien visé a moins de 75 % d'acres exploitables sur l'ensemble de son exploitation, il y a des circonstances où le taux global par acre peut être plus applicable que le taux par acre exploitable.

Lorsque les fermes sont achetées à des fins plus récréatives ou résidentielles rurales, il est plus pratique de comparer le prix de vente total et de procéder à des ajustements en conséquence que d'essayer d'appliquer un taux par acre, car ces acheteurs n'utilisent pas nécessairement le nombre d'acres pour prendre leur décision d'achat.

Dans l'ensemble, la sélection des ventes les plus comparables au bien en objet est toujours la clé de la justification de la valeur. L'utilisation de ventes de biens susceptibles d'intéresser des acteurs similaires du marché fournit les meilleures informations pour tirer de solides conclusions et parvenir à une estimation finale de la valeur.

La pandémie de COVID-19 a fait l'objet de longues discussions au cours des dernières années, c'est pourquoi nous nous en tiendrons ici dégager les quelques tendances liées à la pandémie que nous avons observées entre 2020 et 2023. L'exode vers les métropoles est plus ou moins terminé et de nombreuses personnes reviennent à leur mode de vie habituel. L'attrait pour les propriétés rurales et les fermes d'agrément s'est estompé, car l'entretien et la maintenance de ces types de propriétés nécessitent beaucoup d'argent et, surtout, de temps. Pendant la pandémie, les fermes de 10 à 50 acres situées juste à l'extérieur des centres urbains ont connu l'une des plus fortes hausses de valeur, car les coûts d'emprunt étaient faibles et les gens se pressaient pour avoir plus d'espace.

« L'exode vers les métropoles est plus ou moins terminé et de nombreuses personnes reviennent à leur mode de vie habituel. L'attrait pour les propriétés rurales et les fermes d'agrément s'est estompé, car l'entretien et la maintenance de ces types de propriétés nécessitent beaucoup d'argent et, surtout, de temps. »

En 2023, les Canadiens ont repris le travail et les régions du pays où la réception cellulaire est mauvaise ou la connectivité internet médiocre risquent de ne pas correspondre au modèle hybride que beaucoup de travailleurs ont adopté. Le style de vie à la campagne dont tant de gens rêvaient pendant la pandémie ne facilite pas toujours le modèle de travail hybride que tant de gens suivent aujourd'hui. En fait, nous avons remarqué que ces fermes d'agrément et ces propriétés rurales ont connu la plus forte baisse de valeur lorsque les taux d'intérêt ont commencé à augmenter.

Lorsque le marché de l'immobilier s'est refroidi dans certaines zones urbaines au début de l'année 2022, les exploitations agricoles ont non seulement conservé leur valeur, mais l'ont même augmentée. Le rapport 2022 sur la valeur des terres agricoles (*2022 FCC Farmland Values Report*) illustre cette croissance, avec des augmentations de la valeur des terres allant de 8,0 % à 19,4 %, ce qui fait que

**TABLEAU 1**

SECTEUR	TYPE	ENJEUX
Volaille	Poulet à griller (poulaillers d'élevage)	Modifications pour le chargement modulaire : les troisièmes étages n'ont plus d'utilité car ils ne sont plus accessibles en toute sécurité par les véhicules de chargement (par ex., les chariots élévateurs à fourche). Les deuxièmes étages doivent être modifiés (augmentation de la taille des portes de chargement et capacité à supporter le poids du deuxième étage en fonction des nouvelles dimensions des modules et des caisses).
	Poulaillers de poudeuses	Pondeuses dans des cages enrichies (logement en groupe avec perchoirs, aires de nidification, coussins de grattage, etc.) remplaçant les cages individuelles.
Laitier	Étables à stabulation entravée pour vaches laitières	Les nouvelles étables doivent permettre une liberté de mouvement quotidienne, sans attache, tout au long de l'année.
Porc	Porcheries	Logement ouvert/libre au lieu de stalles confinées pour les truies lorsqu'elles ne mettent pas bas (naissance des porcelets).

## « Lorsque le marché de l'immobilier s'est refroidi dans certaines zones urbaines au début de l'année 2022, les exploitations agricoles ont non seulement conservé leur valeur, mais l'ont même augmentée. »

l'augmentation moyenne nationale de la valeur des terres agricoles a été de 12,8 % pour la période allant de 2021 à 2022. (Note : En raison du manque de données, ces chiffres excluent Terre-Neuve-et-Labrador, les Territoires du Nord-Ouest, le Nunavut et le Yukon). Cette augmentation de la valeur est la plus élevée depuis le boom de la valeur des terres agricoles de 2012/2013.

Comme toute chose dans notre économie, la valeur est déterminée par l'offre et la demande. Des événements tels que l'invasion de l'Ukraine par la Russie, l'un des principaux producteurs mondiaux de maïs et de soja, ont fait craindre une pénurie de l'offre. Les prix des produits de base ont alors grimpé en flèche. Lorsque les prix des aliments pour animaux, tels que le maïs et le soja, augmentent, il en va de même pour les prix de ces animaux, de leur viande et de leurs sous-produits, tels que les œufs, le lait et le fromage.

Outre l'offre et la demande, l'inflation semble également avoir joué un rôle important. Pendant un certain temps, la grange bancaire traditionnelle, les anciens bâtiments d'élevage et même les hangars agricoles approchaient de la fin de leur cycle de vie utile. Cependant, lorsque les coûts de remplacement ou de reconstruction de certaines de ces structures sont montés en flèche, les agriculteurs ont commencé à récupérer des structures qui, autrement, auraient été mises au rancart, en les réparant, en les agrandissant et en les modifiant. La valeur contributive de certaines vieilles fermes et de certains bâtiments d'élevage a connu une nette augmentation par rapport aux années précédentes,

lorsque certaines de ces structures auraient été, à toutes fins utiles, rayées de la carte. D'une manière générale, certaines de ces tendances commencent à revenir à ce qu'elles étaient avant la pandémie, mais les évaluateurs ont dû être attentifs à ces tendances au cours des dernières années.

Il est également important de se tenir au courant des tendances du code des bâtiments agricoles lors de l'évaluation des bâtiments d'élevage. Presque tous les secteurs ont connu des changements de lignes directrices axés sur l'amélioration du bien-être des animaux. Le **tableau 1** indique quelques changements notables.

Les bases de données internes de S.W. Irvine & Associates indiquent une augmentation des coûts de construction comprise entre 54 % et 68 % pour les trois secteurs d'élevage pour la période de 2019 à 2022-2023. Ces augmentations de coûts ne sont pas directement liées aux changements mentionnés précédemment en matière de bien-être animal, mais plutôt à une combinaison de pénuries de main-d'œuvre et de matériaux, principalement le bois d'œuvre et le béton. Plus récemment, les hausses des taux d'intérêt et les coûts de construction élevés ont eu un impact sur les projets des agriculteurs qui envisagent

de construire de nouvelles structures. Ils choisissent plutôt de modifier et de moderniser leurs bâtiments existants ou de retarder la construction jusqu'à ce que les coûts se normalisent quelque peu.

L'importance de l'agriculture canadienne est de plus en plus au premier plan des conversations sur l'économie nationale. Cela est dû, en grande partie, aux pressions exercées pour étendre les zones urbaines afin de répondre à la demande de logements, aux préoccupations croissantes en matière de sécurité alimentaire et au changement climatique. Bien qu'il y ait beaucoup à prendre en compte pour déterminer la compétence d'un évaluateur donné, en particulier parce que l'agriculture est un secteur très diversifié, la principale considération est la capacité d'un évaluateur à se tenir au courant des facteurs changeants, tels que l'offre, la demande, les intrants et les réglementations. L'acquisition ou l'amélioration des compétences en tant qu'Évaluateur Professionnel (P. App.) demande du temps et des efforts, que ce soit par le biais de recherches, de cours ou d'une collaboration avec un expert en la matière. Outre les exigences des Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC), les agriculteurs sont les véritables experts de l'industrie et on leur doit la courtoisie d'être bien informés, professionnels et à jour sur l'évolution rapide de l'industrie qui constitue leur activité et leur gagne-pain. ■

## « Bien qu'il y ait beaucoup à prendre en compte pour déterminer la compétence d'un évaluateur donné, en particulier parce que l'agriculture est un secteur très diversifié, la principale considération est la capacité d'un évaluateur à se tenir au courant des facteurs changeants, tels que l'offre, la demande, les intrants et les réglementations. »