

Valeur des terres agricoles

S o c i é t é d u c r é d i t a g r i c o l e

Méthodologie Tendances provinciales



Analyse de la valeur des terres agricoles provinciales

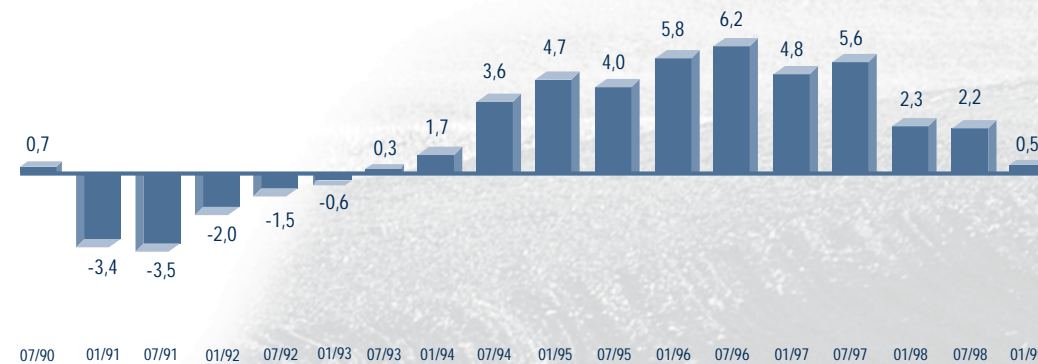


Tendances nationales

D'après les estimations de la Société du crédit agricole (SCA), la valeur des terres agricoles canadiennes a progressé de 0,5 p. 100 entre le 1^{er} juillet 1998 et le 1^{er} janvier 1999. Cette faible progression représente un ralentissement par rapport à celles enregistrées au cours des périodes précédentes, qui s'explique vraisemblablement par l'incertitude des marchés des denrées et de l'économie agricole canadienne.

Canada

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles





Méthodologie

En 1985, la SCA a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations annuelles de la valeur des terres nues dans l'ensemble du pays. Depuis 1990, les valeurs sont mises à jour tous les six mois, soit le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Les parcelles de terres qui ont été choisies représentent les catégories de sols les plus répandues dans chaque district de recensement.

Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation optimale. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, à partir des terres à culture améliorées qui ont été consignées au Recensement agricole de 1996.

Le processus d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur marchande estimative de chaque terre agricole repère tous les six mois. Les évaluateurs de la SCA basent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans liens de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères. Les valeurs individuelles sont rapprochées avant que des évaluateurs agréés ne passent en revue les rapports d'évaluation.

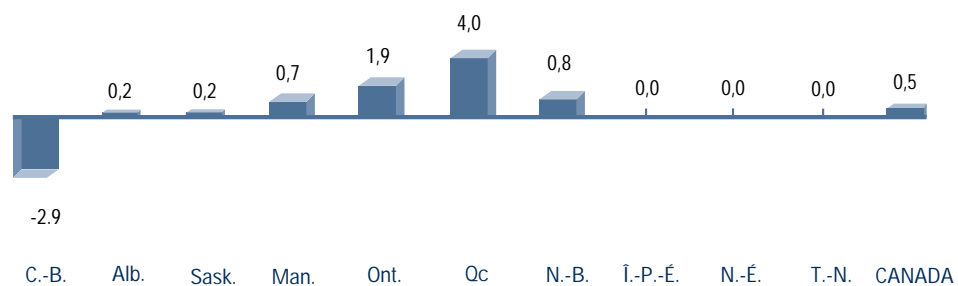
Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation optimale.

Tendances provinciales

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles semble être en perte de vitesse, comme en témoigne un taux de croissance plus bas dans la plupart des provinces. L'Ontario et le Québec ont affiché un modeste taux de croissance, soit 1,9 et 4,0 p. 100 respectivement, comparativement à leur taux respectif de 2,7 et de 5,0 p. 100 au cours du semestre précédent. L'Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba et le Nouveau-Brunswick affichent un faible accroissement de la valeur, qui est cependant inférieur à leur taux respectif de 4,9, 0,3, 2,7 et 5,8 p. 100 de la période visée par le rapport précédent. À l'île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve, les valeurs demeurent inchangées, tandis qu'en Colombie-Britannique, elles ont accusé une baisse de 2,9 p. 100.

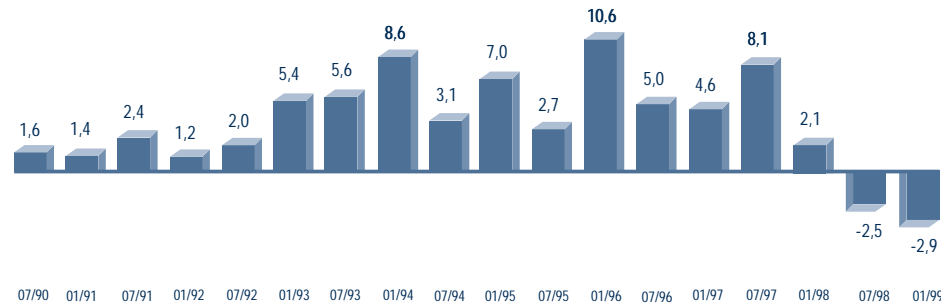
Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles du 1^{er} juillet 1998 au 1^{er} janvier 1999



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



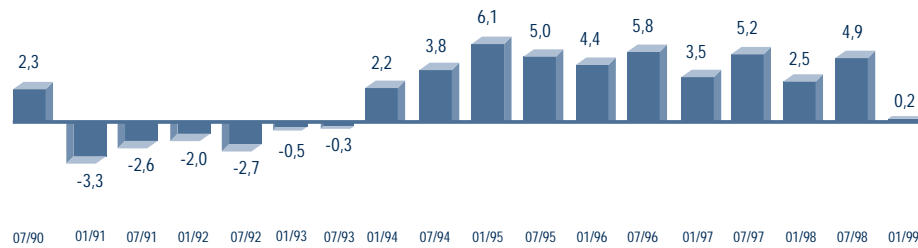
En Colombie-Britannique, suite à l'affaiblissement continu du prix des terres se prêtant à la culture des légumes, des baies et des arbres fruitiers, la valeur des terres a connu une baisse de 2,9 p. 100 pour une deuxième période consécutive. Les régions touchées par la situation de l'industrie forestière subissent toujours les effets du ralentissement économique dans ce secteur, tandis que la valeur des terres dans les régions du nord réagit à la baisse des prix du grain. Toutefois, la demande pour des terres se prêtant à la culture de la vigne a été soutenue.



La demande pour des terres se prêtant à la culture de la vigne a été soutenue.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

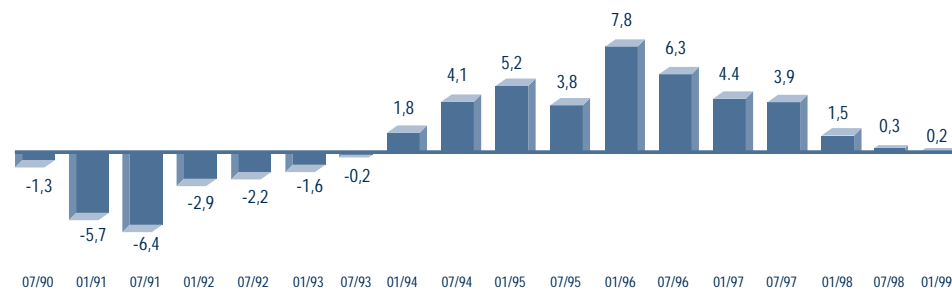


En Alberta, la valeur des terres agricoles demeure forte dans les régions d'exploitation intensive et à proximité des grands centres urbains, notamment dans le couloir reliant Calgary, Edmonton et Lethbridge. Dans le centre et le nord de l'Alberta, les régions touchées par la sécheresse de 1998 connaissent une baisse du prix des terres, tandis que dans d'autres régions le marché demeure stable. Le prix des denrées agricoles et du pétrole ainsi que les possibilités d'emplois non agricoles continuent d'influer sur la valeur des terres.



Saskatchewan

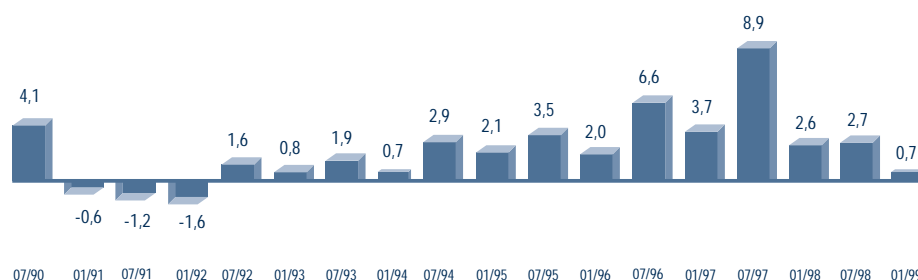
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Après une période de six ans d'accroissement continu de la valeur des terres, l'affaiblissement des cours des denrées a eu un effet minimal sur le prix des terres dans le dernier semestre. Les cours plus faibles des denrées et les coûts d'exploitation plus élevés ont suscité une certaine inquiétude chez les producteurs et limité leurs liquidités, les incitant à faire preuve de prudence en matière d'investissement. Étant donné que les producteurs de la Saskatchewan fournissent 46 p. 100 de la production nationale de céréales et de grains oléagineux, la faiblesse des cours de l'automne 1998 a eu un impact sur la valeur des terres agricoles de la province.

Manitoba

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



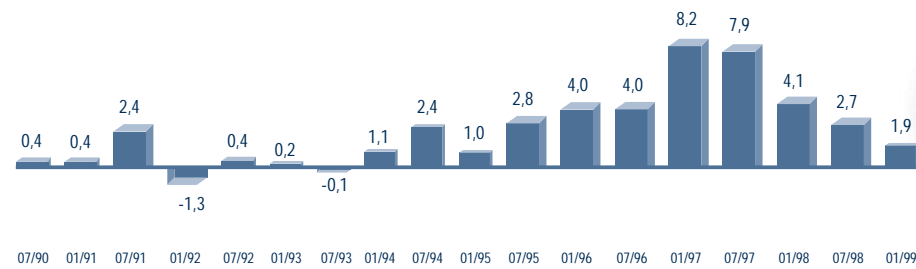
La valeur des terres des régions affectées à la production de céréales et d'oléagineux ou à l'élevage du bétail est demeurée inchangée.

Au cours du dernier semestre de 1998, la valeur des terres au Manitoba a enregistré une augmentation moyenne de 0,7 p. 100. Les régions où l'on trouve un sol de qualité supérieure ou des entreprises spécialisées - telles que les exploitations laitières et les entreprises de culture de la pomme de terre sur terres irriguées - ont connu des prix plus élevés. La valeur des terres des régions affectées à la production de céréales et d'oléagineux ou à l'élevage du bétail est demeurée inchangée. Le marché se resserre, comme en témoigne l'absence de ventes dans certaines régions depuis le 1^{er} juillet 1998.



Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

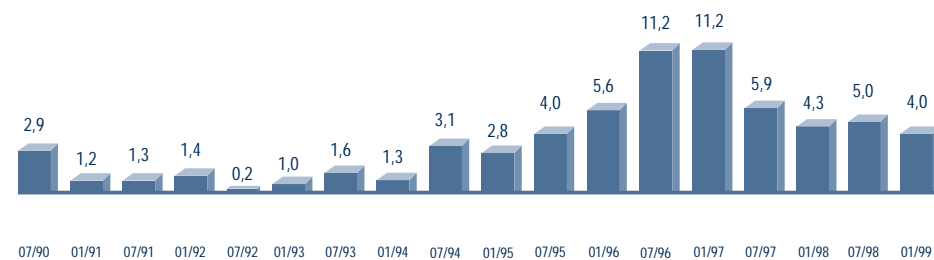


Dans (les régions du centre-ouest de l'Ontario), il semble y avoir une demande pour des terres de moindre qualité.

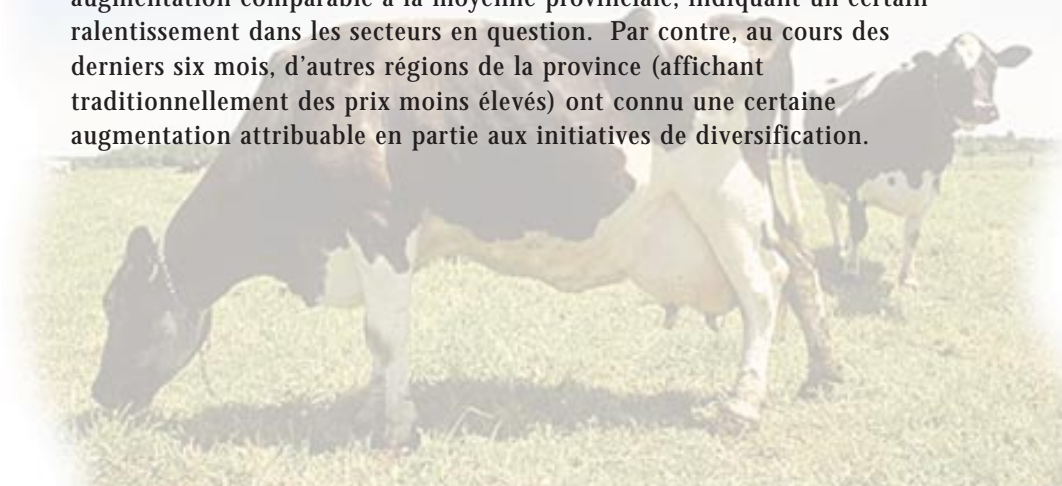
Au cours du dernier semestre, la valeur globale des terres a connu une légère augmentation en Ontario. On a constaté des augmentations dans le nord, le nord-est et quelques régions du centre-ouest de la province. Dans ces dernières, il semble y avoir une demande pour des terres de moindre qualité. Dans le reste de la province, le prix des terres n'a pas changé ou n'a connu que des variations minimales. Le nombre total de transactions sur le marché a chuté, comparativement à la période précédente, indiquant par là un ralentissement de la demande, sans doute attribuable à une baisse des bénéfices nets.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

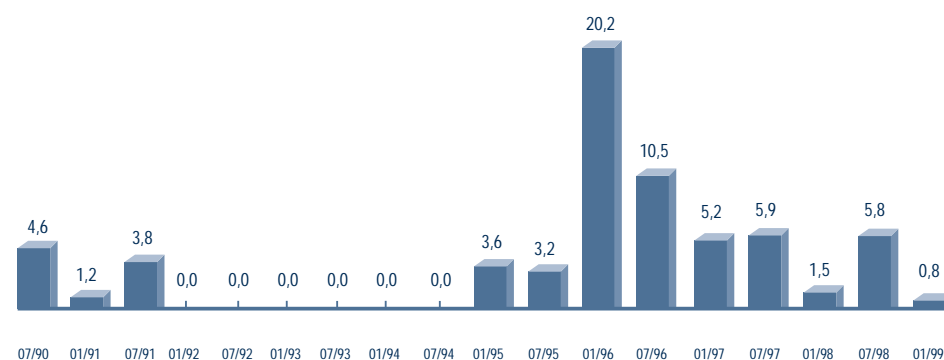


Au Québec, la valeur des terres a connu une augmentation de 4 p. 100, résultat modeste si on le compare à la moyenne de 7,2 p. 100 des six périodes précédentes. Les éleveurs de porcs cherchent de nouvelles terres et cette demande continue à influencer sur les prix. Toutefois, certaines terres, normalement vendues à des prix élevés, ont enregistré une augmentation comparable à la moyenne provinciale, indiquant un certain ralentissement dans les secteurs en question. Par contre, au cours des derniers six mois, d'autres régions de la province (affichant traditionnellement des prix moins élevés) ont connu une certaine augmentation attribuable en partie aux initiatives de diversification.



Nouveau-Brunswick

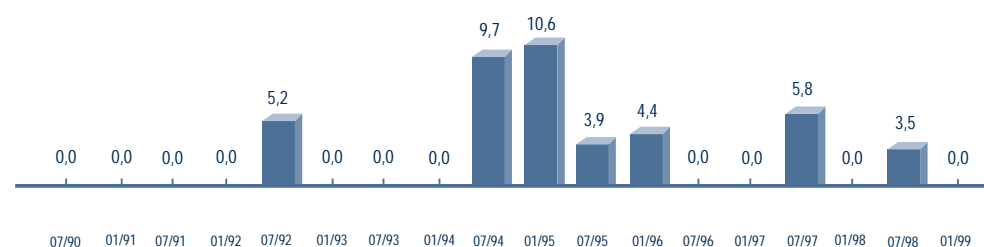
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



En raison de la faible variation des prix des pommes de terre et d'une demande modérée de terres pour l'expansion, la valeur des terres a été stable pendant la période visée par l'examen. Le centre de la province - région où les entreprises laitières dominent et où les revenus sont stables - a connu une augmentation limitée de la valeur. Quelques propriétés ont été vendues à des prix excédant la fourchette des cours du marché, ce qui s'explique vraisemblablement par des projets d'expansion.

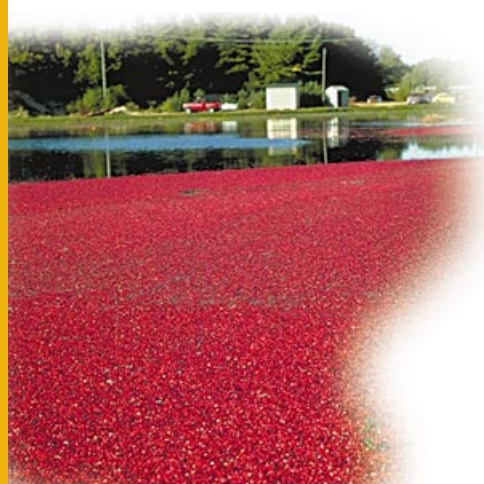
Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



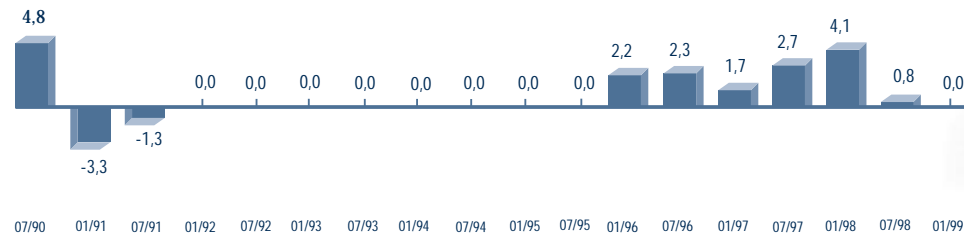
Depuis le 1^{er} juillet 1998, la valeur des terres à l'Île-du-Prince-Édouard n'a connu aucun changement. Malgré la demande pour la rotation des cultures par l'industrie de la pomme de terre, les producteurs font preuve d'une certaine prudence en raison de la conjoncture économique. Compte tenu des mauvaises conditions de récolte de l'automne 1998 et d'inquiétudes naissantes à l'égard de la qualité des cultures, quelques producteurs hésitent à investir. Ils attendent de recevoir les revenus de leurs récoltes, qui seront réalisés vers la fin de l'hiver 1999, avant de prendre des décisions d'expansion. Ces facteurs ont fait chuter le nombre de ventes et rendu le marché moins dynamique.

(Les producteurs) attendent de recevoir les revenus de leurs récoltes, qui seront réalisés vers la fin de l'hiver 1999, avant de prendre des décisions d'expansion.



Nouvelle-Écosse

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

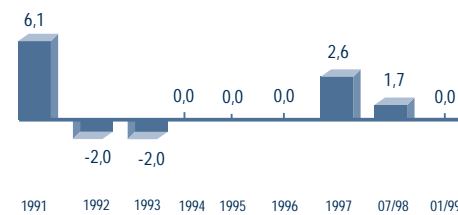


L'offre et la demande affichent un équilibre relatif dans les principales régions agricoles de la province, y compris les régions de la vallée d'Annapolis et de Truro.

L'offre et la demande affichent un équilibre relatif dans les principales régions agricoles de la province, y compris les régions de la vallée d'Annapolis et de Truro. La valeur des terres est donc inchangée. Deux années consécutives de sécheresse dans la vallée d'Annapolis ont quelque peu ralenti la demande de terres. Toutefois, on prévoit que le prix de parcelles disposant de sources d'eau pour l'irrigation relanceront le marché. La région centrale de la province - où domine l'industrie laitière - n'indique aucune augmentation de la valeur des terres, ce qui laisse supposer que les producteurs laitiers investissent dans les quotas plutôt que dans les biens-fonds.

Terre-Neuve

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Au cours de la période visée par la présente analyse, le marché immobilier des deux principales régions agricoles de Terre-Neuve - la péninsule Avalon et la région Deer Lake/Corner Brook - a été relativement calme. La conjoncture économique dans les principaux secteurs de denrées n'a pas changé de façon notable et, par conséquent, aucun changement global majeur n'a été enregistré. Il semble y avoir un équilibre entre la superficie et la disponibilité des terres recherchées par les agriculteurs.

Veillez adresser toutes questions au sujet de la *Valeur des terres agricoles* aux personnes suivantes :

Atlantique :

Maurice Chassé (506) 851-3366

Québec :

Michel Rousseau (418) 648-7613

Ontario :

Tom Nolan (519) 826-2033

Ouest canadien :

Roy Hjelte (306) 780-3489

Service en français :

Michel Rousseau (418) 648-7613

Nous avons besoin de votre opinion!

Que pensez-vous de cette publication?

Veillez nous envoyer vos commentaires ou suggestions à :

Société du crédit agricole
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
www.sca-fcc.ca

Téléphone : (306) 780-3490 Télécopieur : (306) 780-3491



Canada

This report is also available in English.