

Rapport *Valeur des terres agricoles* – printemps 2007

Bienvenue au rapport *Valeur des terres agricoles* – printemps 2007 de Financement agricole Canada

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2006.

Introduction

En tant que principal fournisseur canadien de financement au secteur agricole, Financement agricole Canada (FAC) sait à quel point il est important de bien connaître le marché pour prendre des décisions de gestion éclairées. C'est pourquoi elle compile et publie deux fois l'an le rapport *Valeur des terres agricoles*. Ce rapport met en lumière les fluctuations de la valeur des terres agricoles dans chaque province et à l'échelle nationale. Le rapport publié au printemps décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre, tandis que le rapport publié à l'automne décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} janvier et le 30 juin. Chaque rapport est accompagné d'un tableau qui indique les tendances des dix dernières années.

Méthodologie

En 1985, FAC 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 en janvier et en juillet. Les parcelles de terres choisies représentent les catégories de sol les plus répandues dans chaque district de recensement. Les terres repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation actuelle. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, en fonction des terres à culture améliorées qui ont été consignées lors du Recensement agricole de 1996.

Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans lien de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères. Le rapprochement des valeurs individuelles a lieu avant que des évaluateurs accrédités ne passent en revue les rapports d'évaluation.

Tendance nationale

Au Canada, la valeur moyenne des terres agricoles s'est appréciée de 2,5 p. 100 au cours du dernier semestre de 2006, soit la plus importante hausse au pays depuis 2002. En outre, cette hausse est supérieure à celle de 2,1 p. 100 observée au cours des six premiers mois de 2006.

La hausse de la valeur des terres agricoles se poursuit dans bon nombre de provinces. Cette augmentation reflète bien la tendance à la hausse entamée en janvier 2000. Aucune des provinces n'a connu de baisse de la valeur de ses terres.

C'est la Colombie-Britannique qui a connu la plus forte hausse de la valeur de ses terres agricoles avec 8,2 p. 100. L'Alberta s'est classée au deuxième rang avec une hausse de 4,8 p. 100.

Le Manitoba et Terre-Neuve-et-Labrador ont enregistré des hausses de 2,9 p. 100 et de 2,8 p. 100 respectivement.

Le Nouveau-Brunswick, l'Ontario et la Saskatchewan ont enregistré des hausses semblables avec 1,8 p. 100, 1,7 p. cent et 1,3 p. 100, respectivement.

Le Québec et la Nouvelle-Écosse ont connu de légères augmentations avec des hausses de 0,9 p. 100 et de 0,7 p. 100 respectivement.

La valeur des terres de l'Île-du-Prince-Édouard est restée la même.

Hausse semestrielle de la valeur des terres agricoles au Canada

Janvier 2004 – juillet 2004	2,3 %
Juillet 2004 – janvier 2005	2,2 %
Janvier 2005 – juillet 2005	1,6 %
Juillet 2005 – janvier 2006	1,5 %
Janvier 2006 – juillet 2006	2,1 %
Juillet 2006 – janvier 2007	2,5 %

Colombie-Britannique

Le marché des terres agricoles de la Colombie-Britannique demeure vigoureux; il a connu une hausse de 8,2 p. 100 au cours des six derniers mois, suite à deux hausses similaires de 10 p. 100 observées au cours des semestres précédents.

Dans le Sud de la Colombie-Britannique, notamment dans les vallées du Fraser et de l'Okanagan, la disponibilité de terres arables est limitée, ce qui se traduit par une concurrence féroce et par l'accroissement de la valeur des terres. Par exemple, les terres agricoles où sont cultivés des plants de bleuets parvenus à maturité et les terres propices à la production de bleuets se vendent et prennent de l'expansion à un rythme très élevé. En outre, la pression urbaine pour des terres agricoles a accru la demande de petites parcelles et augmenté leur prix.

Le prix des terres dans la vallée de l'Okanagan continue de croître. La demande du marché pour des vignobles et des vergers propices à la transformation en vignobles stimule la hausse des prix.

La valeur des terres agricoles sur l'île de Vancouver a aussi continué d'augmenter, mais à un rythme plus modeste.

Les régions moins peuplées de l'intérieur de la Colombie-Britannique qui comptent des terres propices à l'élevage du bétail et à la foresterie enregistrent des hausses de prix plus modestes.

Les régions du Nord, comme celle de la Rivière de la Paix, ont toujours un secteur des ressources naturelles solide, ce qui donne lieu à une plus forte demande de terres agricoles et à des placements dans le secteur agricole.

Alberta

Depuis les trois derniers semestres, la valeur des terres agricoles de l'Alberta a augmenté successivement de 2,8 p. cent et de 3,9 p. cent, pour s'établir à 4,8 p. cent au dernier semestre de 2006.

L'économie vigoureuse, fondée principalement sur les activités d'exploitation gazière et pétrolière de la province, continue d'avoir des répercussions sur la demande de terres agricoles. Ces retombées, ajoutées à un optimisme croissant dans le secteur céréalier, expliquent le prix fort des terres agricoles.

De façon générale, la valeur des terres agricoles augmente dans le Centre et le Nord de l'Alberta. Le marché des céréales et des oléagineux a profité et l'intérêt accru envers les carburants de remplacement comme l'éthanol et le biodiesel a ajouté de la vigueur à ce marché.

La demande de terres est encore élevée et les prix augmentent toujours dans le corridor urbain situé entre Lethbridge et Grande Prairie. La valeur des terres arides cultivées qui se trouvent à l'extérieur de ce corridor connaît une croissance plus lente.

Saskatchewan

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan s'apprécie d'environ 1,0 p. cent par semestre depuis les cinq dernières années. Cette tendance s'est maintenue entre juillet et décembre 2006 avec une hausse légèrement supérieure, enregistrée à 1,3 p. cent.

Un optimisme croissant a été remarqué au cours de la dernière moitié de la période avec la hausse potentielle du prix des céréales, qui s'explique en partie par la demande de biocarburants. Les producteurs tentent d'estimer les retombées de ce nouveau marché. La valeur des terres agricoles semble être appuyée par un intérêt de la part des acheteurs locaux et extérieurs. La facilité d'accès à du crédit et les taux d'intérêt raisonnables ont contribué à stabiliser le prix des terres agricoles pendant une période de hausse du coût des intrants.

La valeur des terres de la Saskatchewan est considérée comme relativement faible comparativement à celle d'autres provinces.

Manitoba

La valeur des terres agricoles du Manitoba connaît la plus forte croissance en quatre ans, enregistrant une hausse de 2,9 p. cent au cours du dernier semestre de 2006. Cette augmentation reflète bien la tendance à la hausse entamée au premier semestre, lorsque la valeur des terres agricoles avait augmenté de 2,8 p. 100.

Les hausses les plus importantes ont été observées dans les régions où l'on produit des cultures spéciales et les grandes régions où l'on produit des céréales, dans le Centre-Ouest du Manitoba.

Le Manitoba est la province des Prairies la moins touchée par le revenu tiré de l'exploitation gazière et pétrolière mais son secteur du bétail d'élevage est très diversifié.

Ontario

La valeur des terres agricoles de l'Ontario a connu des changements plutôt modérés comparativement à ceux observés au dernier semestre. La province a enregistré une hausse de la valeur de 1,7 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2006, soit une chute de 2,1 p. cent comparativement aux résultats du premier semestre.

Dans l'ensemble, le nombre de ventes de terres agricoles a diminué, de sorte qu'il est plus difficile d'évaluer les forces du marché.

La valeur des terres s'est raffermie dans les régions qui s'étendent au-delà de la ceinture de verdure de la province à mesure que les activités spéculatives ont fait grimper les prix, particulièrement dans les comtés de Haldimand et de Simcoe, ainsi que dans la région à l'Est de la région du Grand Toronto, soit la région de Durham, les comtés de Northumberland, de Victoria, de Peterborough et de Prince Edward.

La valeur des terres de qualité et bien drainées semble se maintenir dans les comtés d'Oxford, de Middlesex, de Perth, de Lambton et de Kent. Les terres propices à la culture des légumes sont encore en demande.

La valeur de terres fortes et marginales propices aux cultures commerciales continue de perdre de la vigueur. La baisse des prix observée en juillet 2006 s'explique encore par le prix faible persistant des céréales et des oléagineux.

Aucun changement important n'a été observé dans le Nord et une grande partie de l'Est de l'Ontario.

La migration des acheteurs urbains vers les régions rurales continue d'influer sur la valeur des terres de la plupart des régions.

Québec

La valeur des terres agricoles du Québec a augmenté de 0,9 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2006, ce qui est semblable à la hausse de 0,6 p. cent enregistrée au cours du semestre précédent.

La saison de croissance de 2006 a mal débuté dans le Sud du Québec en raison des pluies abondantes du printemps. L'ensemencement a été retardé de plusieurs semaines. Les producteurs prévoyaient des récoltes médiocres et les prix sont demeurés bas jusqu'au mois de septembre, ce qui a considérablement ralenti la hausse de la valeur des terres.

Les producteurs de porc continuent d'éprouver des difficultés, ce qui se traduit par une activité réduite sur le marché des terres.

Sur une note plus positive, le revenu plus stable des secteurs soumis à la gestion de l'offre a contribué à stabiliser le prix des terres au Québec.

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles du Nouveau-Brunswick a augmenté de 1,8 p. 100 au cours du dernier semestre de 2006, ce qui est légèrement plus élevé qu'au semestre précédent, au cours duquel une hausse de 1,1 p. cent a été observée.

Bien que la pomme de terre ait offert un rendement mitigé dans la Vallée de la St-Jean, dans l'ensemble, des répercussions globales sur la valeur des terres ont été observées à l'échelle provinciale.

Les récoltes élevées de pommes de terre dans la région de Grand-Sault ont compensé les problèmes de stockage et de qualité inférieure des récoltes causée par les troubles de cœur creux. Les prix des pommes de terre, comparables à ceux de l'an dernier, ont joué un rôle prédominant dans la hausse de la demande de terres agricoles. Un nombre plus élevé de transferts de terres a été observé de juillet à janvier.

Quelques producteurs de pommes de terre de la région de Woodstock ont connu des problèmes semblables de qualité inférieure des récoltes et de stockage, mais ils demeurent motivés à acheter de bonnes terres si elles se trouvent à proximité de leur domicile.

Dans la zone concentrée de producteurs laitiers de la région de Sussex, les prix élevés du quota et des autres intrants ont restreint la capacité des producteurs d'investir dans des terres. La réouverture de la frontière américaine a quelque peu amélioré le marché du bétail, ce qui s'est traduit par une légère augmentation de la valeur des terres dans cette région.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard est demeurée inchangée au cours du dernier semestre de 2006 et est stable depuis 2003.

Les producteurs de pommes de terre ont fait preuve de prudence quant à l'acquisition de bien-fonds. L'instauration d'une limite pour la superficie consacrée à la culture de la pomme de terre il y a deux ans pourrait expliquer cette attitude prudente. Le rendement incertain de la récolte de pomme de terre en 2006 y a également contribué.

Le nombre de transactions foncières est demeuré bas dans le comté de Prince, une région importante pour la production de pommes de terre. Toutefois, le prix des terres de bonne qualité est demeuré inchangé. Les producteurs de pommes de terre à façon aux fins de transformation n'ont remarqué aucun changement dans les prix de base, et les coûts des intrants continuent d'augmenter.

Les comtés de Queens et de Kings, qui accueillent diverses exploitations de bétail d'élevage et de cultures, ont encore des terres agricoles abordables dans des régions éloignées. Les terres agricoles aux abords de Charlottetown sont en demande pour le logement résidentiel.

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles de la Nouvelle-Écosse s'est appréciée de 0,7 p. cent au cours des six derniers mois de 2006, soit une hausse inférieure à celle de 2,0 p. cent observée au cours du premier semestre.

Cette légère hausse est largement compensée par la hausse des prix enregistrée dans l'Est de la Nouvelle-Écosse. Le reste de la province n'a pas connu une telle hausse.

La région d'Antigonish, qui comprend le Cap Breton, continue d'observer une demande accrue de terres agricoles. Le prix des terres agricoles de bonne qualité servant à produire du fourrage est robuste comparativement aux prix des années précédentes, pour cette région qui se consacre principalement à l'élevage de bétail.

Les producteurs laitiers de la région de Truro et de Shubenacadie sont prêts à acquérir des terres à mesure qu'elles se libèrent. Cependant, on n'a pas remarqué de changement notable dans les prix.

Le marché des terres agricoles de la région de Kentville est encore actif. Toutefois, aucune différence des prix n'a été observée au cours du dernier semestre.

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador s'est appréciée de 2,8 p. 100 au cours du dernier semestre de 2006. Cette hausse est semblable à la hausse de 2,9 p. 100 observée au semestre précédent.

Elle s'explique par la croissance de la valeur des terres agricoles dans l'Ouest de la province. Les acheteurs ont payé des prix plus élevés que dans les années passées, ce qui a entraîné une hausse de la valeur des terres.

Dans l'ensemble, le nombre de transactions foncières est demeuré bas. Terre-Neuve-et-Labrador est maintenant autonome en termes de production laitière. Le marché laitier est relativement stable et les petites parcelles de terrain utilisées pour les fermes laitières sont l'objet principal des transactions foncières. Étant donné qu'aucun incitatif n'est offert pour augmenter le rendement laitier, la demande de terres est limitée. C'est vraisemblablement l'une des raisons principales du nombre faible de transactions foncières.

La valeur des terres agricoles demeure inchangée sur la côte Est de la province.

Coordonnées des personnes-ressources

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la tendance de la valeur des terres agricoles dans votre région, veuillez communiquer avec la personne-ressource appropriée :

Provinces de l'Atlantique

Patrick Doohan (bilingue)
902-432-6523

Québec

Michel Rousseau (bilingue)
418-648-7613

Ontario

Richard Hayes (bilingue)
613-271-7648

Robert Wilson (anglais)
519-681-3313

Western Canada

Robert Jerrett (bilingue)
306-780-7651

Roy Hjelte (anglais)
306-780-3489