

Rapport *Valeur des terres agricoles* – automne 2007

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

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2007.

Introduction

Financement agricole Canada (FAC) est le plus important fournisseur de solutions financières et commerciales aux agriculteurs et aux agroentrepreneurs canadiens. Passionnés de l'agriculture, les membres de son personnel assurent le service à la clientèle à partir d'une centaine de bureaux situés principalement dans les régions rurales du Canada. FAC a un portefeuille de première qualité de plus de 13 milliards de dollars et a connu une quatorzième année consécutive de croissance, ce qui témoigne de la réussite de sa clientèle.

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*, qui met en lumière les fluctuations de la valeur des terres agricoles dans chaque province et à l'échelle nationale.

Publié au printemps, le premier rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre. Le deuxième 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 3,6 p. 100 au cours des six premiers mois de 2007, soit la plus importante hausse au pays depuis 2002. En outre, cette hausse est supérieure à celle de 2,5 p. 100 observée au cours du dernier semestre de 2006.

La hausse de la valeur des terres agricoles se poursuit dans bon nombre de provinces, ce qui 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 l'Alberta qui a connu la plus forte hausse de la valeur de ses terres agricoles avec 6,4 p. 100. La Colombie-Britannique s'est classée au deuxième rang avec une hausse de 3,7 p. 100.

Terre-Neuve-et-Labrador et la Saskatchewan ont enregistré des hausses plus modestes de 3,3 p. 100 et de 3,0 p. 100, respectivement.

L'Ontario et le Nouveau-Brunswick ont enregistré des hausses de 2,7 p. 100 et de 2,0 p. 100, respectivement.

Le Manitoba et le Québec suivent de près l'Ontario, avec des hausses de 1,7 p. 100 et de 1,2 p. 100, respectivement.

Les valeurs des terres de l'Île-du-Prince-Édouard et de la Nouvelle-Écosse sont restées les mêmes.

Hausse semestrielle de la valeur des terres agricoles au Canada

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 %
Janvier 2007 - Juillet 2007	3,6 %

British Columbia

Le marché des terres agricoles de la Colombie-Britannique demeure vigoureux; il a connu une hausse de 3,7 p. 100 au cours des six derniers mois, à la suite de deux hausses similaires de 8,2 p. 100 et de 10,0 p. 100 observées au cours des semestres précédents.

Le secteur des ressources naturelles des régions du Nord est toujours solide, ce qui donne lieu à une plus forte demande de terres agricoles et à des placements dans le secteur agricole. Les perspectives positives entrevues récemment pour certaines cultures ont également favorisé un certain optimisme dans le secteur agricole.

La demande de terres est encore bonne dans le Sud de la Colombie-Britannique. Dans d'autres parties de la province, le volume des ventes a ralenti et les prix se sont stabilisés au cours du dernier semestre.

Dans la vallée du Fraser, la vente de terres a été plutôt élevée en raison des producteurs de bleuets qui continuent d'acheter. La demande de terres dans la vallée de l'Okanagan continue également d'être forte en raison des viticulteurs qui prennent de l'expansion. En outre, la pression urbaine pour des terres agricoles a accru la demande de petites parcelles.

Les régions de l'intérieur de la Colombie-Britannique, qui comptent principalement des terres propices à l'élevage du bétail, continuent d'enregistrer des volumes de ventes plus faibles, avec des valeurs stables. Cependant, la valeur des terres situées à deux ou trois heures des grands centres urbains a augmenté. Ces terres sont achetées à des fins récréatives.

La valeur des terres agricoles sur l'île de Vancouver a aussi continué d'augmenter à un rythme stable, quoique le nombre de ventes soit plutôt faible.

Alberta

Au cours des six derniers mois, la valeur des terres agricoles de l'Alberta a augmenté de 6,4 p. 100, après deux hausses successives de 4,8 p. 100 et de 3,9 p. 100 aux périodes précédentes.

L'optimisme dans le secteur céréaliier et la stabilisation du secteur bovin après la crise de l'ESB ont induit une demande animée de terres agricoles.

Les gros producteurs achètent une grande partie des meilleures terres qui se libèrent sur le marché. Les terres irriguées de bonne qualité, qui conviennent à la production de cultures spéciales, continuent d'être les terres les plus recherchées par les producteurs agricoles.

La valeur des terres continue d'augmenter près des centres urbains et le long du corridor urbain situé entre Lethbridge et Grande Prairie. L'industrie pétrolière et gazière puissante de l'Alberta et la demande des acheteurs qui ont un revenu d'appoint élevé contribuent à augmenter la valeur de ces terres.

On remarque également le transfert de fermes à la prochaine génération, une quantité considérable de terres étant transférée à des producteurs plus jeunes.

Saskatchewan

Après avoir connu des hausses modestes de la valeur de ses terres pendant de nombreuses années, le marché de la Saskatchewan s'est apprécié de 3,0 p. 100 au cours des six derniers mois, comparativement à la hausse de 1,3 p. 100 enregistrée au dernier semestre de 2006.

La hausse des prix des céréales, les fermes en expansion, la concurrence entre les agriculteurs régionaux et la demande des investisseurs de l'extérieur de la province sont tous des facteurs qui contribuent à la hausse de la valeur des terres agricoles.

La valeur des terres de la Saskatchewan est relativement faible comparativement à celle d'autres provinces. Les investisseurs de la Saskatchewan et d'autres provinces paient à prix fort les terres de qualité supérieure, situées bien souvent près des centres principaux. On y retrouve donc des endroits où les valeurs sont plus élevées et d'autres où les prix demeurent stables. La vente de terres agricoles et d'autres types de biens-fonds en Saskatchewan, continue d'être bonne.

Manitoba

Manitoba farmland values continue to show moderate advances as reflected by a 1.7 per cent increase over the last six months, following two consecutive periods of over 2.0 per cent growth.

La hausse des prix des cultures spéciales et des céréales dans le Centre-Ouest du Manitoba contribuent à l'augmentation du prix des terres.

Les besoins d'élimination du fumier sont la cause de l'augmentation des valeurs des terres moins fertiles dans les régions où se pratique l'élevage intensif.

Le Manitoba est la province des Prairies la moins touchée par le revenu tiré de l'exploitation gazière et pétrolière mais la valeur de ses terres demeure forte en raison de la diversité des secteurs des céréales et du bétail d'élevage.

Ontario

La valeur des terres agricoles de l'Ontario a augmenté de 2,7 p. 100 au cours des six derniers mois, soit une hausse par rapport à la valeur de 1,7 p. 100 enregistrée au deuxième semestre de 2006.

L'augmentation des valeurs est en partie attribuable à la hausse des prix des produits de base à la fin de 2006. Les exploitants de cultures commerciales étaient plus optimistes avant le début de 2007.

De plus, la gestion des éléments nutritifs a contribué à la hausse des prix dans les comtés de Bruce, d'Huron et de Wellington.

La migration des acheteurs urbains vers les régions rurales continue d'influer considérablement sur la valeur des terres. Cet effet a été surtout constaté dans le comté de Waterloo, la région du Niagara et le comté de Simcoe, à l'extérieur de la ceinture de verdure de la province.

Les valeurs demeurent stables dans les comtés d'Oxford, de Middlesex, de Perth, de Lambton et de Kent.

On a remarqué une légère pression à la hausse des prix des terres durant la première moitié de 2007 dans l'Est de l'Ontario, notamment dans la région d'Ottawa et les comtés de Prescott, de Renfrew, de Glengarry et de Russell, la demande générale étant le facteur clé.

Aucun changement important n'a été observé dans le Nord de l'Ontario en raison de la demande restreinte.

Québec

Les indicateurs de marché nous ont permis d'observer une hausse de la valeur des terres au Québec de 1,2 p. 100 au premier trimestre 2007, ce qui est légèrement supérieur à la hausse de 0,9 p. 100 enregistrée au cours du dernier semestre de 2006.

La forte hausse des prix des céréales a eu pour effet de faire augmenter les superficies consacrées à la culture du maïs. Selon Statistique Canada la superficie en maïs au Québec a augmenté de 17,1 p. 100 entre 2007 et 2006. Cette hausse des prix, conjuguée à une forte demande pour la production d'éthanol, a un effet dynamisant sur les producteurs de grandes cultures.

En contrepartie, la hausse des prix a eu des retombées négatives sur les producteurs de porc et de volaille. Leurs coûts de production sont grandement assujettis à ces intrants, ce qui explique le faible nombre de transactions observées dans ces deux secteurs.

Le nombre plus bas de biens-fonds disponibles conjugué au nombre plus élevé d'acheteurs exerce une pression continue sur les régions en périphérie des centres urbains.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard est stable depuis 2003 et n'a pas connu d'augmentation notable au cours du dernier semestre.

Les terres agricoles de bonne qualité de la région de Summerside se vendent au même prix qu'il y a six mois. Le nombre de transactions foncières au cours du premier semestre de 2007 est comparable à celui du semestre précédent. Les producteurs de pommes de terre continuent d'acheter et de vendre entre eux des parcelles, soit à des fins d'expansion ou de réduction des activités. Ils doivent conserver un fonds de terre adéquat pour satisfaire aux règlements sur la rotation des cultures.

La région de Charlottetown a connu des écarts plus importants de la valeur de ses terres au cours des six derniers mois. Bien que certaines parcelles à l'extérieur des ceintures de culture principales se vendent à des prix inférieurs, celles qui se trouvent dans un rayon de 20 km de Charlottetown se vendent à prix plus fort. On remarque des signes de pression urbaine pour des terres agricoles dans cette région.

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles de la Nouvelle-Écosse est demeurée constante entre les mois de janvier et de juin 2007 par rapport à celle des périodes précédentes. Un nombre moins élevé de transactions pour des terres agricoles ont été déclarées dans l'Est de la Nouvelle-Écosse au cours des six derniers mois.

Les producteurs de bétail d'élevage continuent d'être les principaux acquéreurs de terres agricoles. Toutefois, la demande de terres à des fins de production de bleuets est également très forte.

Les régions de Truro et de Shubenacadie accueillent la majeure partie de la production laitière de la Nouvelle-Écosse. Il est essentiel pour un producteur

laitier d'avoir une terre de bonne qualité pour la production de cultures fourragères. Les prix sont demeurés constants au cours du dernier semestre et les valeurs sont demeurées inchangées.

La valeur des terres agricoles de la région de Kentville est demeurée inchangée entre janvier et juillet 2007. La demande de terres provient principalement des producteurs de légumes et de cultures céréalières. Dans l'ensemble, un moins grand nombre de terres ont été vendues dans cette région, comparativement au dernier semestre de 2006.

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles dans la ceinture de culture de la pomme de terre et les régions de la production laitière et bovine du Nouveau-Brunswick a augmenté de 2,0 p. 100 au cours du dernier semestre, comparativement à la hausse de 1,8 p. 100 observée au dernier semestre de 2006.

L'incertitude s'est dissipée chez les agriculteurs des régions de production bovine, qui se sont remis de la crise de l'ESB qui a touché l'industrie il y a quelques années.

Le prix moyen et la qualité de la pomme de terre, compensés par d'importantes récoltes, ont incité certains producteurs à acheter plus de terres. Cela a eu pour effet de créer une plus grande demande de terres nues et, en bout de ligne, de faire augmenter légèrement le prix unitaire. La plupart des ventes ont été conclues entre des transformateurs de pommes de terre.

Les producteurs laitiers de la région de Sussex connaissent une légère augmentation des placements fonciers. Cependant, ils sont pour la plupart réticents en raison du coût élevé d'autres intrants agricoles comme le quota, le pétrole et l'engrais. Très peu de ventes ont été conclues entre les mois de janvier et de juillet 2007.

Dans la région de Woodstock, certains producteurs de pommes de terre ont acheté des terres près de leur résidence afin d'améliorer leurs activités de transformation-production. Ces transactions ont constitué la plus grande part de l'activité au cours du dernier semestre. Les prix plus élevés de transformation des pommes de terre, combinés à des récoltes de meilleure qualité, ont eu une incidence positive sur les valeurs des terres.

Les valeurs plus élevées des terres de la région de Grand-Sault peuvent être attribuées aux coûts plus élevés de transformation des pommes de terre. Des activités coûteuses de défrichage sont en cours dans cette région, puisque les agriculteurs se préparent à accroître leurs activités de culture de la pomme de terre.

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador s'est appréciée de 3,3 p. 100 au cours des six derniers mois, soit une hausse par rapport à la valeur de 2,8 p. 100 observée au semestre précédent. Cette augmentation est attribuable en grande partie aux exploitations d'élevage du bétail à la recherche de terres fourragères.

Quelques agriculteurs qui prenaient leur retraite ont vendu des parcelles plus petites à des exploitations existantes plus grandes. Cependant, bien peu de transactions foncières ont été enregistrées dans la province entre les mois de janvier et de juillet 2007.

À Terre-Neuve-et-Labrador, il n'y a plus d'écart à présent entre les valeurs des terres de l'est et de l'ouest. Si un producteur achète d'autres fonds de terre défrichés et productifs à Terre-Neuve ou au Labrador, il doit respecter certaines pratiques de défrichage pour aménager sa terre, ce qui représente des coûts plus élevés que la simple acquisition d'autres terres. La plage de coûts pour le défrichage des terres est maintenant de 4 000 \$ à 5 000 \$ l'acre.

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 :

Alberta

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

Kenneth Gurney (anglophone)
403-382-2907

Colombie-Britannique

Éva Larouche (bilingue)

306-780-6647

Doug Janzen (anglophone)

604-870-2516

Manitoba

Éva Larouche (bilingue)

306-780-6647

Rick Sprott (anglophone)

204-822-7356

Ontario

Jean Lacroix (bilingue)

613-271-7193

Dale Litt (anglophone)

519-291-2192

Provinces de l'Atlantique

Charles Dubé (bilingue)

506-851-7141

Québec

Hugues Laverdure (bilingue)

450-771-6771

Saskatchewan

Éva Larouche (bilingue)

306-780-6647

Amber Ray (anglophone)

306-780-7437