

## Rapport Valeur des terres agricoles – Printemps 2008

### 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 de cent 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<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre. Le deuxième rapport, publié à l'automne, décrit les fluctuations survenues entre le 1<sup>er</sup> 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 est effectué avant qu'un évaluateur principal ne révise les rapports d'évaluation.

---

### Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a fait un bond de 7,7 p. 100 au cours des six derniers mois de 2007, soit la hausse la plus importante depuis 2002. Cette hausse est supérieure à celle de 3,6 p. 100 observée au cours du premier semestre de 2007.

La valeur des terres agricoles continue d'augmenter dans la plupart des provinces. La Colombie-Britannique a d'ailleurs enregistré une énorme hausse de 14,5 p. 100. Ces augmentations traduisent la tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles observée depuis janvier 2000.

La Colombie-Britannique arrive au premier rang avec une hausse de 14,5 p. 100, suivie de l'Alberta avec 10,3 p. 100. La Saskatchewan suit de très près avec une hausse moyenne de 7,8 p. 100, et la situation au Manitoba est similaire avec une hausse de 7,3 p. 100.

Au Québec, la hausse a été de 3,6 p. 100, tandis qu'en Ontario, l'augmentation n'a été que de 1,2 p. 100 au cours du dernier semestre de 2007.

La valeur des terres au Canada atlantique a varié : la Nouvelle-Écosse a enregistré une hausse de 3,1 p. 100, tandis que l'Île-du-Prince-Édouard et le Nouveau-Brunswick ont affiché des diminutions respectives de 1,4 p. 100 et de 3,3 p. 100. À Terre-Neuve-et-Labrador, la valeur des terres est demeurée la même que celle observée au cours du premier semestre de 2007.

### **Colombie-Britannique**

Entre juillet et décembre 2007, la valeur des terres en Colombie-Britannique a subi une importante hausse de 14,5 p. 100, comparativement à la hausse modérée de 3,7 p. 100 observée au cours des six premiers mois de 2007.

Cette hausse est en grande partie attribuable à la très forte demande de terres propices à la culture de la vigne dans la région intérieure sud, y compris dans les vallées de Creston et de l'Okanagan.

La demande de terres dans la région de la rivière de la Paix est demeurée stable avec des prix légèrement plus élevés, et ce, en raison d'une économie forte et de l'optimisme engendré par une hausse des prix des céréales. Les ventes de terres dans les régions du nord et du centre se sont maintenues malgré les difficultés auxquelles est confrontée l'industrie de l'élevage bovin. Les répercussions du repli du secteur des forêts ont été quelque peu retardées en raison de l'importante récolte de bois atteint du dendroctone du pin ponderosa. On procède rapidement à la récolte de ce bois avant qu'il ne devienne inutilisable.

La valeur des terres dans la région intérieure sud et la vallée de l'Okanagan ne cesse d'augmenter. Cette augmentation est en grande partie attribuable à une très forte demande de terres propices à la culture de la vigne. On observe une demande accrue de petits établissements vinicoles ainsi qu'un regroupement accru d'établissements vinicoles en vue de réaliser des économies d'échelle et de garantir leur production.

Dans les basses terres du Fraser, la demande de terres est forte et les prix augmentent en partie à cause de l'expansion soutenue de l'industrie du bleuet. Les regroupements continus en agriculture et l'économie locale forte alimentent également la demande. De plus, des investisseurs hors province achètent de plus en plus de biens immobiliers (biens réels), ce qui fait grimper le prix des terres dans la région intérieure sud et les basses terres du Fraser.

La valeur des terres sur l'île de Vancouver est demeurée assez stable au cours des six derniers mois de 2007 en raison des ventes limitées de terres agricoles. Sur l'île, l'agriculture demeure dominée par des fermes de petite à moyenne taille qui continuent d'exploiter sans trop modifier leurs méthodes.

La faiblesse et la stabilité relative des taux d'intérêt ainsi que la disponibilité du crédit ont également eu des répercussions favorables sur la demande globale de biens immobiliers (biens réels) en Colombie-Britannique.

### **Alberta**

En Alberta, la valeur des terres continue de monter en flèche avec une hausse de 10,3 p. 100 au cours du dernier semestre de 2007. Cette hausse s'ajoute à celle de 6,4 p. 100 enregistrée au cours de la première moitié de 2007.

La valeur des terres continue d'augmenter dans le Centre et le Nord de l'Alberta. Les prix des céréales et des oléagineux ont atteint des sommets tout comme la demande de terres pour la culture des céréales. La demande de cultures spéciales, telles que la pomme de terre, a également contribué à la hausse du prix des terres irriguées. L'intérêt croissant pour l'utilisation des plantes dans la production de carburants de remplacement, tels que l'éthanol et le biodiésel, renforce la demande de terres.

Comme les villes et les industries réclament davantage de terrain, de nombreuses fermes albertaines se vendent à des prix fort élevés. Ces producteurs qui vendent leur ferme vont s'installer dans d'autres régions de la province, ce qui contribue à faire croître la demande de terres dans les zones périphériques.

Plusieurs projets d'expansion envisagés par de gros producteurs jouent également un rôle dans la hausse du prix des terres.

Dans les banlieues et le long du corridor urbain qui s'étend de Lethbridge à Grande Prairie, la demande de terres demeure forte en raison de l'augmentation des activités commerciales et industrielles qui s'y déroulent.

## **Saskatchewan**

En Saskatchewan, le marché des terres agricoles est demeuré très soutenu et a affiché une hausse de 7,8 p. 100 au cours du dernier semestre de 2007.

La hausse des prix signalée dans les rapports précédents témoigne de la forte demande de terres en Saskatchewan. La hausse observée de juillet à décembre 2007 a été supérieure à celle des années précédentes. La situation rappelle celle que la Saskatchewan a connue vers la fin des années 1970.

Les prix des céréales ont augmenté rapidement pour atteindre des sommets. Les inquiétudes concernant les matières premières nécessaires à l'industrie des biocarburants ont contribué à faire grimper davantage les prix des produits de base.

S'ajoute à cette force le fait que le prix des terres agricoles en Saskatchewan est attrayant comparativement aux prix demandés dans d'autres provinces. La demande de terres est attribuable à l'effet combiné d'investisseurs, d'acquéreurs hors province et de producteurs provinciaux. Une grande partie de la demande hors province provient de l'Alberta où la valeur des terres a subi des hausses considérables au cours des dix dernières années.

## **Manitoba**

Au cours des six derniers mois, la valeur moyenne des terres au Manitoba a augmenté de 7,3 p. 100, comparativement à une hausse de 1,7 p. 100 enregistrée au cours de la période précédente.

La valeur et la vente des terres ont augmenté au cours de la période été-hiver 2007. La hausse des prix des cultures commerciales a contribué à l'optimisme au sein du marché et à la demande accrue de terres dans de nombreuses régions de la province.

La plupart des hausses de valeur des terres ont été observées dans les régions de la province où les cultures commerciales et les cultures spéciales prédominent et où les sols sont très productifs. Ces régions comprennent, entre autres, la vallée de la rivière Rouge au Sud et à l'Ouest de Winnipeg, la partie Sud-ouest du Manitoba qui s'étend de Manitou à Killarney et la partie Ouest autour de Portage la Prairie.

La valeur des pâturages et des terres moins fertiles a peu augmenté au cours de cette période. La situation économique qui prévaut actuellement au sein de l'industrie de la viande rouge aurait des répercussions sur la demande de ces terres.

## **Ontario**

En Ontario, la valeur des terres agricoles a augmenté de 1,2 p. 100 entre juillet et décembre 2007, soit une diminution par rapport à l'augmentation de 2,7 p. 100 enregistrée au cours de la première moitié de 2007.

Cette faible hausse de la valeur des terres agricoles est en partie influencée par la demande générale et les prix des produits de base élevés qui ont débuté en 2006 et se sont poursuivis en 2007. La tendance des ventes à la fin de 2007 ne traduit pas la hausse rapide des prix des produits de base observée au cours du dernier trimestre de l'année.

L'optimisme qui avait envahi les producteurs de cultures commerciales au début de 2007 s'est quelque peu estompé en raison des chutes de pluie irrégulières au cours des principaux mois de croissance. Cette situation a entraîné des rendements du maïs, du blé et du soja inférieurs à la normale dans plusieurs comtés du Sud-ouest de l'Ontario.

La situation actuelle dans les secteurs porcin et bovin a contribué à une augmentation modérée de la valeur des terres au cours de la période visée.

Le loyer foncier semble augmenter parce que les propriétaires fonciers veulent obtenir une part de l'augmentation des revenus tirés des cultures commerciales.

Les acquéreurs urbains qui vont s'installer dans les régions rurales continuent d'avoir une influence considérable sur la valeur des terres, particulièrement à l'extérieur de la ceinture verte de la province et en périphérie de Toronto. Le prix des terres a augmenté dans les comtés de Simcoe, d'Hastings, de Victoria et de Durham.

La valeur des terres est demeurée stable dans les comtés suivants : Oxford, Middlesex, Perth, Lambton, Kent et Elgin.

Au cours de la dernière moitié de 2007, on a observé une certaine pression sur la valeur des terres dans l'Est de l'Ontario, y compris dans les comtés de Russell, Dundas et Prescott, pression motivée principalement par la demande générale.

Dans le Nord de l'Ontario, le prix des terres et la demande ont peu changé.

## **Québec**

Au Québec, la valeur des terres agricoles a enregistré une hausse modérée au cours du dernier semestre de 2007, soit une hausse moyenne de 3,6 p. 100 comparativement à 1,2 p. 100 au cours du semestre précédent. Bien que cette hausse soit inférieure à la moyenne nationale, il s'agit de la hausse la plus importante observée au Québec depuis 2002.

Les augmentations de la valeur des terres ont varié selon la région.

Les augmentations les plus importantes ont été observées dans les régions les plus propices à la culture des céréales, une situation directement liée à la hausse marquée des prix des céréales au cours des 15 derniers mois.

La hausse des prix des céréales, qui a entraîné une hausse des coûts des aliments pour animaux, a engendré des problèmes dans le secteur porcin. Cette situation s'est soldée par une diminution des acquisitions de terres dans les régions à forte concentration d'élevage porcin. Les augmentations de la valeur des terres ont été moins importantes dans les régions comptant de nombreux producteurs de porcs, puisque les producteurs ne peuvent intervenir de façon énergique sur le marché.

La solide performance du marché immobilier résidentiel dans les agglomérations urbaines continue d'exercer des pressions sur les aires agricoles avoisinantes.

## **Île-du-Prince-Édouard**

À l'Île-du-Prince-Édouard, la valeur des terres agricoles a diminué de 1,4 p. 100 au cours de la dernière moitié de 2007 par rapport à une valeur qui n'avait pas changé au cours du semestre précédent.

Dans la région de Summerside, la valeur des terres est demeurée inchangée au cours des six derniers mois malgré les difficultés auxquelles ont été confrontés les producteurs agricoles. Les transactions foncières ont été peu nombreuses, bien que les prix versés pour l'acquisition de terres agricoles de très bonne qualité soient demeurés très fermes. Cependant, les faibles prix de vente des terres de moindre qualité et situées dans des régions moins concurrentielles ont contribué à contrebalancer cette situation.

La valeur des terres dans la région de Charlottetown a diminué en général au cours des six derniers mois. Les difficultés qui touchent les secteurs du porc, du bœuf et de la pomme de terre ont entraîné une hausse du nombre de terres agricoles sur le marché. Les acquéreurs moins nombreux qu'au cours des périodes précédentes et les terres disponibles plus nombreuses, étant donné que la location est devenue une solution de rechange courante, ont eu des répercussions sur la valeur des terres.

La concurrence foncière que se livrent les acquéreurs urbains a aidé à contrebalancer certains de ces facteurs.

### **Nouvelle-Écosse**

En Nouvelle-Écosse, la valeur moyenne des terres agricoles a subi une hausse modérée de 3,1 p. 100 au cours des six derniers mois de 2007, par rapport à une valeur qui n'avait pas changé au cours du premier semestre de 2007.

Le nombre de transferts de terres agricoles dans la région d'Antigonish a été faible entre juillet et décembre 2007. Les facteurs qui ont contribué à la hausse du prix des terres comprennent la demande soutenue de terres agricoles de la part des producteurs de lait, les revenus stables et les gains réalisés par les gros producteurs de vaches de boucherie. Cette situation a fourni certains incitatifs aux exploitations pour faire l'acquisition de terres fourragères de bonne qualité à mesure qu'elles deviennent disponibles. Les rendements solides dans l'industrie du bleuets ont également soutenu les pressions à la hausse pour des terres propices à cette culture.

La demande de terres fourragères de bonne qualité dans la région de Truro et de Shubenacadie a fait grimper les prix au cours des six derniers mois. Les acquéreurs achètent des parcelles de terres situées, dans la mesure du possible, près de leur résidence afin de diminuer les frais de déplacement. Compte tenu du faible nombre de terres à vendre, les vendeurs obtiennent des prix intéressants.

Dans la région de Kentville, le nombre limité de ventes de terres agricoles a entraîné une augmentation de la valeur des terres. La demande de terres agricoles provient des exploitants agricoles établis et des personnes qui prennent leur retraite ou qui déménagent dans la région ainsi que des personnes qui démarrent des fermes d'agrément.

### **Nouveau-Brunswick**

Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres agricoles a affiché une diminution moyenne de 3,3 p. 100 au cours des six derniers mois de 2007. Cette hausse avait été précédée d'une augmentation de 2,0 p. 100 au cours du premier semestre de 2007.

La valeur des terres agricoles a diminué dans les deux zones de culture de la pomme de terre de la province, tandis que les régions dominées par la production laitière et l'élevage bovin ont affiché une légère augmentation au cours des six derniers mois. L'incertitude qui règne au sein de l'industrie de la pomme de terre, incertitude causée par des producteurs de pomme de terre de table et de pomme de terre de semence qui ne se sont pas remis des prix moyens et de la faible demande pour leurs récoltes au cours de la dernière année, a eu des répercussions défavorables sur la valeur des terres. La plupart des ventes de terres ont été effectuées par des producteurs de pomme de terre qui prenaient leur retraite, et la plupart des exploitations vendues approvisionnaient principalement l'industrie de la transformation.

Les producteurs de lait de la région de Sussex observent une hausse des investissements fonciers. Les mouvements de trésorerie positifs, engendrés par des revenus du lait supplémentaires, permettent des investissements fonciers supplémentaires.

Dans la région de Woodstock, le nombre de producteurs de pomme de terre diminue. Compte tenu de l'économie de la production de la pomme de terre, les exploitations doivent prendre de l'expansion pour demeurer viables. Le prix des terres propices à la culture de la pomme de terre est demeuré faible parce que de moins en moins de producteurs se font concurrence pour faire l'acquisition des terres disponibles, et ceux qui demeurent dans le secteur achètent des terres moins chères situées plus loin de leur résidence. La plupart des ventes de terres ont eu lieu dans cette région au cours du dernier semestre. La diminution soutenue des prix de la pomme de terre et la faible demande de pomme de terre de table et de semence ont contribué à la chute du prix des terres.

Les ventes de terres nues dans la région de Grand Falls entre juillet et décembre 2007 ont été effectuées par des producteurs qui quittaient le secteur. La diminution de la valeur des terres pourrait également découler directement du marché déprimé de la pomme de terre dans cette région.

Des activités de défrichage coûteuses sont en cours. Ces activités doivent être effectuées avant la mise en production des terres.

### **Terre-Neuve-et-Labrador**

À Terre-Neuve-et-Labrador, la valeur des terres agricoles au cours du deuxième semestre est demeurée la même que celle observée au cours du premier semestre de 2007 qui avait déjà subi une hausse de 3,3 p. 100.

Les ventes de terres ont été peu nombreuses entre juillet et décembre.

Il n'y a plus d'écart entre la valeur des terres situées dans l'Est et dans l'Ouest de Terre-Neuve-et-Labrador.

Dans cette province, les producteurs qui souhaitent accroître leurs superficies achètent des terres qui nécessitent du défrichage, ce qui coûte plus cher que la simple acquisition de terres supplémentaires. Les coûts d'aménagement et de défrichage varient entre 4 000 \$ et 5 000 \$ l'acre.