

Rapport *Valeur des terres agricoles* - automne 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 15 milliards de dollars et a connu une quinzième 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.

[retour au début](#)

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.

[retour au début](#)

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 5,8 p. 100 au cours des six premiers mois de 2008. Il s'agit de la deuxième plus importante hausse en pourcentage depuis 2000, même si elle est inférieure à celle de 7,7 p. 100 observée au cours des six derniers mois de 2007.

La valeur des terres agricoles continue d'augmenter dans la plupart des provinces. L'Alberta a enregistré la plus forte hausse à 6,7 p. 100. Le Manitoba suit de très près avec une augmentation moyenne de 6,2 p. 100.

Trois provinces ont connu une hausse similaire en pourcentage : la Saskatchewan (5,6), le Québec (5,5) et la Nouvelle-Écosse (5,2).

La valeur des terres agricoles de l'Ontario a grimpé de 4,6 p. 100, tandis que celle des terres de la Colombie-Britannique a augmenté de 3,0 p. 100 au cours des six premiers mois de 2008.

La valeur des terres agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador est demeurée la même.

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard a diminué de 0,3 p. 100 et de 2,4 p. 100 respectivement.

[retour au début](#)

Graph: Canada Semi-annual % change in farmland values (Brand)

French translation = Canada

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles (Marque)

Canada

Semi-annual increase in farmland values

July 2004 - Jan. 2005 2.2%

Jan. 2005 - July 2005 1.6%

July 2005 - Jan. 2006 1.5%

Jan. 2006 - July 2006 2.1%

July 2006 - Jan. 2007 2.5%

Jan. 2007 - July 2007 3.6%

July 2007 - Jan. 2008 7.7%

Jan. 2008 – July 2008 5.8%

French translation = Canada

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 %

Juillet 2007 – janvier 2008 7,7 %

Janvier 2008 – juillet 2008 5,8 %

Graph provincial comparison of farmland values (Brand)

Semi-annual % change in farmland values

January 1, 2008 to June 30, 2008

French translation = Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles (Marque)

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

du 1^{er} janvier au 30 juin 2008

Graph % Change in farmland values (Brand)

French translation = Variation en % de la valeur des terres agricoles (Marque)

Alberta

En Alberta, la valeur des terres a continué d'augmenter avec une hausse moyenne de 6,7 p. 100 au cours du premier semestre de 2008. Cette hausse s'ajoute à celle de 10,3 p. 100 observée au cours du dernier semestre de 2007.

La valeur des terres a continué d'augmenter dans une grande partie du Centre et du Nord de l'Alberta, principalement en raison des marchés des céréales et des oléagineux. De nombreuses ventes au cours du premier semestre de 2008 ont été négociées au moment où les prix des céréales et des oléagineux étaient élevés. Les ventes de terres par encan le printemps dernier ont été très fructueuses et ont affiché des valeurs supérieures à la moyenne.

Une certaine modération des prix des cultures commerciales et des conditions d'humidité inférieures à la moyenne ont été observées au cours de la période visée et pourraient avoir une incidence sur les valeurs futures. Toutefois, seules les futures transactions de vente permettront de confirmer si ces facteurs auront ou non un effet sur les valeurs.

La valeur des terres a conservé sa tendance à la hausse dans une grande partie du Centre et du Centre-sud de l'Alberta, particulièrement le long du corridor de l'autoroute 2. Ce corridor continue de faire l'objet d'un développement commercial très important, ce qui favorise une demande accrue de terres rurales.

Il y a eu acquisition de terres à des fins spéculatives autour des principales agglomérations urbaines, et ces régions ont enregistré une augmentation plus rapide de la valeur des terres agricoles que les régions rurales du Centre-est et du Sud de l'Alberta.

La valeur des terres a été stable ou a augmenté dans les parties irriguées de la province. La demande de cultures spéciales demeure l'élément moteur de l'achat de terres irriguées, et les producteurs importants ont continué d'acquérir des exploitations plus petites dans les régions irriguées.

Les terres fourragères ont été moins en demande puisque le secteur de l'élevage a connu des difficultés économiques. Le coût plus élevé des intrants, notamment celui du carburant et de l'engrais, a aussi contribué à faire baisser la demande pour ce type de terre.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Colombie-Britannique

Au cours des six derniers mois, la valeur moyenne des terres en Colombie-Britannique a augmenté de 0,3 p. 100, comparativement à 14,5 p. 100 au cours des six mois précédents. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce pourcentage d'augmentation plus faible.

La valeur des terres du Nord de la Colombie-Britannique avait augmenté en raison des ventes de terres négociées au moment où le prix des céréales et des oléagineux était élevé. Les futures augmentations de la valeur des terres dans cette région reposeront sur le résultat des récoltes de cette année. Il y avait également plus de terres à vendre dans le Nord de la province, et le coût du carburant pourrait en être la cause. Le carburant est un coût d'intrant très important pour une exploitation agricole. Si le prix augmente, les marges bénéficiaires diminuent. Certains propriétaires de terres choisissent par conséquent de vendre.

Les acheteurs hors province ont continué d'influencer les prix des terres agricoles dans les régions de Kootenay et de l'Okanagan, même s'ils sont mieux informés qu'avant. Cette tendance a été confirmée en raison du nombre accru de propriétés à vendre et du fait que celles-ci demeurent plus longtemps sur le marché avant d'être vendues.

La valeur des terres dans le Nord de l'île de Vancouver est demeurée stable. L'activité soutenue du marché a été stimulée par des personnes à la retraite qui s'installent dans la région et qui sont attirées par le marché des superficies ensemencées. Jusqu'à maintenant, aucun changement relatif aux prix n'a été observé. Le marché du Centre de l'île a enregistré une hausse de la valeur des ventes négociées avant les fermetures récentes de scierie et les augmentations du prix du carburant. L'effet qu'ont eu ces deux événements dans la région n'a pas encore été évalué pleinement.

Les prix dans les basses-terres continentales se sont stabilisés pour un certain nombre de raisons. L'optimisme lié à une plus grande expansion de l'industrie du bleuet s'effrite, puisque les récentes plantations arrivent à maturité et que les stocks disponibles sont donc à la hausse. De plus, le marché résidentiel dans les régions urbaines a ralenti, et cette situation a eu des répercussions sur le marché des superficies ensemencées. Les prix plus élevés du carburant ont eu un effet sur les frais de transport quotidien, ce qui a provoqué une plus grande prudence au sein du marché d'achat de superficies ensemencées. Le nombre de propriétés à vendre a augmenté.

Dans la région de Vanderhoof, au centre de la Colombie-Britannique, la valeur des terres a été de généralement stable à moyennement à la hausse. Le marché était constitué d'acheteurs hors province qui recherchaient de grandes parcelles de terre agricole relativement bon marché. Certains acheteurs se procurent une terre agricole pour y planter des arbres afin d'obtenir des crédits de carbone.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Manitoba

Au cours des six premiers mois de 2008, la valeur moyenne des terres de la province a augmenté de 6,2 p. 100, alors qu'elle s'était appréciée de 7,3 p. 100 au cours du dernier semestre de 2007.

Encore une fois, la plupart des hausses de la valeur des terres ont été observées dans les régions de la province où les cultures commerciales et les cultures spéciales sont prédominantes, principalement en raison de l'optimisme alimenté par les cours plus élevés des produits de base. Le coût plus élevé des intrants, particulièrement l'engrais et le carburant, est venu atténuer légèrement ces hausses dans certaines régions.

Le marché foncier a connu une modération marquée dans le secteur de la pomme de terre. Cette situation a toutefois été compensée par un intérêt plus grand pour les terres destinées à la production de maïs et de haricots. La valeur des terres est donc demeurée relativement élevée dans l'ensemble.

Dans les régions de la province où les cultures sont variées, la valeur des terres est demeurée stable ou a peu changé. En revanche, les régions de la province dominées par la production laitière ont connu une forte demande de terres, ce qui a entraîné une hausse de leur valeur.

La valeur des pâturages a affiché peu de changement puisque la demande est demeurée faible. La situation économique au sein de l'industrie de la viande rouge a de nouveau influencé ce secteur du marché.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick a affiché une diminution moyenne de 0,3 p. 100 au cours des six premiers mois de 2008. Cette diminution fait suite à une diminution de 3,3 p. 100 enregistrée au cours du dernier semestre de 2007.

La valeur des terres agricoles a diminué dans la région de Grand-Sault, alors qu'elle est demeurée stable dans la région de Woodstock.

L'incertitude qui règne au sein de l'industrie de la pomme de terre a continué d'être un facteur déterminant au cours de la période visée. En effet, les prix et la faible demande enregistrée au cours des quatre dernières années ont encore eu un effet sur les producteurs de pomme de terre de table et de pomme de terre de semence. Les prix de la pomme de terre ont grimpé vers la fin de la période d'expédition. Il est cependant difficile de fournir un bon produit commercialisable tard dans la saison, car un long entreposage des pommes de terre compromet leur qualité. Dans toutes les régions productrices de pommes de terre, la plupart des ventes de terres étaient le résultat d'un producteur qui quittait l'industrie. Les acheteurs provenaient en grande partie d'unités de production qui font principalement affaire avec des intervenants de l'industrie de la transformation plutôt qu'avec des producteurs de semences.

La valeur des terres dans les régions de la province où il y a production de lait et de bœuf est demeurée stable au cours de la période visée.

Des coûts de production plus élevés pour les producteurs laitiers ont probablement contribué à la faible demande de terres dans la région de Sussex. Le marché n'affichait aucune variation de la valeur des terres dans la région.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres à Terre-Neuve-et-Labrador est demeurée inchangée au cours du premier semestre de 2008 en raison du nombre insuffisant de ventes de terres au cours de la période visée.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Nouvelle-Écosse

La valeur moyenne des terres de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 5,2 p. 100 au cours des six premiers mois de 2008, comparativement à une hausse de 3,1 p. 100 au cours des six derniers mois de 2007.

La valeur des terres agricoles dans la région d'Antigonish a augmenté par rapport à la période précédente. Un plus grand nombre de transferts de terres agricoles a toutefois été enregistré dans le comté de Pictou au cours des six derniers mois que dans le comté d'Antigonish. La demande de terres agricoles dans les deux comtés a été stimulée par les producteurs laitiers, les agriculteurs à temps partiel et la construction résidentielle en milieu rural. Au fur et à mesure que les terres sont achetées par ces groupes, la demande et le prix qui en découle ont tendance à grimper pour les terres agricoles qui demeurent disponibles.

La valeur des terres agricoles a également augmenté dans la région de Truro et de Shubenacadie, car les producteurs laitiers acquièrent des terres agricoles pour essayer de compenser le coût élevé des aliments. La demande provenait d'agriculteurs à temps partiel qui s'établissent dans le corridor de Truro à Halifax ou qui procèdent à l'agrandissement de leur exploitation dans cette région. La construction résidentielle en milieu rural s'est également poursuivie et a fait augmenter le prix des terres. Cette situation a donné lieu à une concurrence accrue pour l'obtention de parcelles de terres agricoles de qualité.

Une forte demande de terres agricoles de bonne qualité dans la région de Kentville a contribué à faire augmenter la valeur des terres locales. La demande provenait essentiellement d'exploitations agricoles qui prennent de l'expansion. Le nombre limité de terres de bonne qualité disponibles continue de faire augmenter la valeur des terres.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Ontario

En Ontario, la valeur des terres agricoles a augmenté de 4,6 p. 100 entre janvier et juillet 2008, soit une augmentation par rapport à la hausse de 1,2 p. 100 observée au cours du dernier semestre de 2007. Il s'agit de la deuxième plus importante hausse en six mois au cours des dix dernières années.

La tendance à la hausse semble vouloir se maintenir dans toute la province, car des augmentations de valeur ont été observées dans l'Est et le Nord de l'Ontario.

L'augmentation importante de la valeur des terres est surtout attribuable aux cours des produits de base, qui ont augmenté considérablement à l'automne 2007 et qui ont continué d'augmenter en 2008. La demande mondiale de céréales de base et une forte croissance dans le secteur des biocarburants ont contribué à l'augmentation des prix des céréales. Cette augmentation a été contrebalancée par le coût plus élevé de l'énergie et des intrants. L'optimisme des producteurs de cultures commerciales a toutefois atteint son plus haut niveau depuis plusieurs années.

Les acquéreurs urbains qui s'installent dans les régions rurales et la forte demande en général continuent encore d'influencer la valeur des terres.

Il semble que la situation qui prévaut actuellement au sein des secteurs porcin et bovin ainsi que les prix plus élevés des aliments pour animaux n'aient pas eu beaucoup de répercussions sur la valeur des terres agricoles au cours de la période visée.

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

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Île-du-Prince-Édouard

La valeur moyenne des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a diminué de 2,4 p. 100 au cours du premier semestre de 2008, comparativement à une baisse de 1,4 p. 100 au cours des six mois précédents.

La valeur des terres agricoles dans la région de Summerside a diminué au cours des six derniers mois, ce qui témoigne des difficultés qui touchent les secteurs de la pomme de terre, du porc et du bœuf. La faiblesse des marges au sein de l'industrie de la pomme de terre et les faibles prix au sein de l'industrie de la viande rouge ont donné lieu à un excédent de terres agricoles à vendre. Pour les acheteurs, la décision quant à l'achat et au prix à payer était motivée davantage par les rendements financiers que par la concurrence entre acheteurs.

Dans la région de Charlottetown, la valeur des terres agricoles n'a pas changé au cours des six derniers mois. Les pressions financières que subissent les producteurs de pommes de terre, de porcs et de bovins ont fait diminuer la demande de terres et augmenter l'offre. Par contre, la demande de terres provenant d'autres secteurs agricoles a contribué à maintenir les prix à leur niveau précédent. L'intérêt pour les terres agricoles de la part d'acheteurs non agriculteurs a également contrebalancé une partie de la baisse du pouvoir d'achat des producteurs de cultures traditionnelles et des éleveurs de bétail.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Québec

Le Québec a enregistré une augmentation générale de la valeur de ses terres agricoles au cours des six derniers mois, soit une hausse moyenne de 5,5 p. 100 comparativement à une hausse de 3,6 p. 100 observée au cours de la période précédente. Les effets de cette augmentation se sont toutefois fait sentir de manière différente dans chaque région du Québec.

Une corrélation directe peut être établie entre la variation de la valeur des terres, le type de culture qui peut pousser dans un sol et le climat. Les augmentations les plus marquées ont été constatées dans les régions où les terres étaient propices à la production de céréales et où la production de grandes cultures était plus importante. Les producteurs étaient optimistes et confiants en l'avenir en raison de l'augmentation des prix des céréales et de la stabilité à moyen terme qu'on prévoit pour ceux-ci. En revanche, les régions où la production bovine et porcine était prédominante ont enregistré des augmentations moins importantes, car ces deux secteurs ont connu une période difficile.

Dans les régions où la production laitière était élevée, la valeur des terres a augmenté mais d'une façon moins considérable. Nous avons continué d'observer une tendance à la hausse relativement à la valeur des propriétés situées près des agglomérations urbaines.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

Saskatchewan

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles en Saskatchewan s'est poursuivie avec une augmentation de 5,6 p. 100 au cours des six mois se terminant en juillet 2008. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive, qui fait suite à des hausses de 7,8 p. 100 et de 3,0 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes. En moyenne, la valeur des terres de la Saskatchewan a augmenté d'environ 1,0 p. 100 par mois au cours des 18 derniers mois.

Les cours des produits de base pour les cultures commerciales sont demeurés à des niveaux relativement élevés, et la valeur des terres agricoles a par conséquent augmenté. Le coût à la hausse des intrants, particulièrement le carburant, l'engrais et les produits chimiques, est toutefois venu atténuer cette augmentation.

Les régions de la province où la production de cultures commerciales est prédominante ont affiché les plus fortes hausses de la valeur des terres. Dans les régions où les cultures sont variées, la valeur des terres a connu un changement moins important.

La demande de terres a continué d'être influencée par l'expansion régionale et par les acheteurs et les investisseurs hors province.

L'économie de la Saskatchewan est très saine en raison des mises en chantier résidentielles et des gains positifs réalisés au sein des industries de service et des industries agricole, pétrolière et gazière, ce qui contribue à créer un climat optimiste.

Consultez le graphique des tendances provinciales de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années.

[retour au début](#)

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

Provinces de l'Atlantique

Charles Dubé (bilingue)
506-851-7141

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

Robert Wilson (anglophone)
519-681-3313

Québec

Hugues Laverdure (bilingue)
450-771-6771

Saskatchewan

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

Roy Hjelte (anglophone)
306-780-3489

[retour au début](#)