

Rapport *Valeur des terres agricoles* – printemps 2009

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.

[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 des terres repères sont mises à jour tous les six mois, soit en janvier et en juillet. Les parcelles de terres choisies représentent les catégories de sol agricole 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 marchande 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 5,6 p. 100 au cours des six derniers mois de 2008. Il s'agit de la troisième plus importante hausse en pourcentage depuis 1997, pratiquement similaire à celle de 5,8 p. 100 observée dans le rapport de l'automne 2008.

La valeur des terres agricoles a augmenté dans chaque province, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard, où elle est demeurée la même. La Saskatchewan a enregistré la hausse la plus importante, soit 8,8 p. 100. Elle est suivie du Nouveau-Brunswick avec une hausse de 6,3 p. 100, puis du Québec avec une hausse de 5,9 p. 100.

Trois provinces ont connu une hausse similaire en pourcentage : la Nouvelle-Écosse (4,3), Terre-Neuve-et-Labrador (4,0) et le Manitoba (4,2).

Les deux provinces de l'Ouest ont affiché des hausses similaires. La valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique a augmenté de 2,3 p. 100, alors que celle de l'Alberta a augmenté de 2,2 p. 100 au cours des six derniers mois de 2008. La valeur des terres agricoles de l'Ontario a continué d'augmenter avec une hausse moyenne de 1,9 p. 100.

[retour au début](#)

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

French translation = Canada

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

Graph provincial comparison of farmland values (Brand)

Semi-annual % change in farmland values

July 1, 2008 to December 31, 2008

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

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles
du 1^{er} juillet au 31 décembre 2008

Graph % Change in farmland values (Brand)

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

Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a continué d'augmenter avec une hausse moyenne de 2,2 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive après des hausses de 6,7 et de 10,3 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes. En moyenne, la valeur des terres agricoles de l'Alberta a augmenté d'environ 1 p. 100 par mois pendant cette période de 18 mois. Cette tendance a été observée dans trois autres provinces seulement (Colombie-Britannique, Manitoba et Saskatchewan).

La hausse de 2,2 p. 100, qui est moins importante que celle des rapports précédents, s'explique principalement par la réaction des acheteurs à la fluctuation des cours des produits de base. Il y a eu modération des prix pendant la période visée. Il y a eu de plus une baisse importante des activités qui peuvent contribuer à faire augmenter le prix des terres, notamment la spéculation, l'expansion des exploitations agricoles et l'expansion urbaine.

Au cours de la période visée, la demande de terres à des fins spéculatives a diminué près des agglomérations urbaines et le long du corridor de l'autoroute 2. Les terres situées dans les régions d'élevage ont aussi été moins en demande parce que l'industrie a réagi à des prix moins élevés que prévu.

La valeur des terres d'irrigation dans le Sud de l'Alberta a augmenté en raison de la demande soutenue de terres destinées aux cultures spéciales.

En raison de la situation économique mondiale, il y a eu une plus faible demande de terres à des fins spéculatives et de terres destinées au développement urbain. Le cours du pétrole ayant chuté, un grand nombre de sociétés pétrolières ont dû réduire leurs dépenses et leurs coûts salariaux, ce qui a fait baisser la demande de terres agricoles ainsi que le nombre d'acheteurs qui pratiquent l'agriculture à temps partiel sur le marché.

Colombie-Britannique

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles en Colombie-Britannique s'est poursuivie avec une hausse moyenne de 2,3 p. 100 au cours de la dernière période. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive après des hausses de 3,0 et de 14,5 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes. En moyenne, la valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique a augmenté d'environ 1 p. 100 par mois pendant cette période de 18 mois. Cette tendance a été observée dans trois autres provinces seulement (Alberta, Manitoba et Saskatchewan).

Seule la région de Peace a vu la valeur de ses terres augmenter. Cette augmentation est en grande partie attribuable à l'énorme influence qu'ont exercé les secteurs pétrolier et gazier au cours de la période précédente dans la région.

La valeur des terres était à la baisse partout dans le Sud et est demeurée inchangée dans les régions de Cariboo, de Vanderhoof et sur l'île de Vancouver.

Les ventes immobilières ont ralenti considérablement au cours du dernier trimestre de 2008 en raison principalement de la situation économique. La cause secondaire de ce ralentissement serait caractéristique d'une tendance cyclique. En effet, la valeur des terres a augmenté de façon marquée au cours des dernières années, et un ralentissement était à prévoir.

Ce sont les régions de l'Okanagan et de Kootenay qui ont été les plus touchées par la tendance cyclique. La région de Kootenay a été particulièrement touchée en raison d'investissements moins importants de la part de l'Alberta. Quant à la région de l'Okanagan, c'est le secteur urbain qui a montré des signes de ralentissement.

Les régions de Cariboo et de Vanderhoof ont été victimes d'un malaise économique en raison d'une diminution des activités dans les secteurs des ressources. L'île de Vancouver a également été touchée par un ralentissement du secteur forestier.

En général, la demande globale plus faible, un moins grand nombre d'acheteurs hors province et une expansion urbaine moins importante sont les trois principaux facteurs qui ont eu une incidence sur la valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique au cours du dernier trimestre de 2008. Les cours des produits de base, qui étaient relativement élevés au début de la période mais qui ont chuté de manière considérable à la fin, ont également eu une incidence sur la valeur des terres.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard est demeurée stable au cours des six derniers mois de 2008.

Un règlement de contrat entre les producteurs et les transformateurs de pommes de terre a permis d'instaurer une certaine stabilité au sein de l'agroindustrie de la province, et ce, malgré les difficultés que connaît l'industrie porcine.

Dans la région de Summerside, l'industrie de la pomme de terre est le principal facteur qui influence la valeur des terres agricoles. Ayant connu plusieurs années de marges restreintes, les producteurs de pommes de terre ont obtenu divers résultats avec la récolte de 2008. Certaines régions ont reçu des pluies fortes en août, puis le mildiou s'est attaqué aux pommes de terre et, enfin, un automne pluvieux a provoqué une récolte tardive. Pour les producteurs situés dans les régions sévèrement touchées, le rendement de culture s'est avéré beaucoup plus faible comparativement à celui des années précédentes. Pendant ce temps, dans d'autres régions, la récolte a été bonne.

La région de Charlottetown a obtenu des résultats similaires puisque le comté de Queen a enregistré des pertes de récolte très importantes. À l'automne, les bons prix des pommes de terre ont contrebalancé une partie de ces pertes. Il y avait de plus un nombre considérable de terres destinées à la production de pommes de terre à vendre dans cette région, ce qui a contribué à faire diminuer les prix.

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté de 4,2 p. 100 au cours des six derniers mois de 2008. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive après une hausse de 6,2 p. 100 au cours de la période précédente et une autre de 7,3 p. 100 enregistrée auparavant. En moyenne, la valeur des terres agricoles du Manitoba a augmenté d'environ 1 p. 100 par mois pendant cette période de 18 mois. Cette tendance a été observée dans trois autres provinces seulement (Alberta, Colombie-Britannique et Saskatchewan).

De manière générale, les acheteurs ont réagi aux cours des produits de base, qui étaient plus élevés que la moyenne.

Dans certaines régions de la province, la valeur des pâturages a connu une hausse importante en raison de la forte demande locale. De plus, dans l'industrie de l'élevage, des signes indiquent que les producteurs doivent faire un choix, c'est-à-dire prendre de l'expansion ou quitter l'industrie pour des raisons liées à l'âge ou à l'économie. Dans les régions où il y a expansion, la demande de pâturages est plus forte.

Pendant la période visée, les cultures spéciales, comme les haricots secs, le maïs et le soya se faisaient concurrence pour les terres destinées habituellement à la production de pommes de terre. Une tendance à la hausse a donc été observée relativement à la valeur des terres destinées aux cultures spéciales.

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick a affiché une hausse moyenne de 6,3 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agit de la plus importante hausse depuis 1999, année où la valeur des terres agricoles avait augmenté de 11,6 p. 100.

Les deux derniers rapports ont toutefois indiqué des diminutions de 0,3 et de 3,3 p. 100 de la valeur des terres agricoles de la province.

Ce sont principalement les prix plus élevés des pommes de terre la saison dernière qui expliquent la hausse importante. Une réduction de la superficieensemencée en pommes de terre à l'échelle du continent a entraîné une diminution de l'offre, tant pour les marchés du congelé que pour les marchés du frais. Puisque la demande a été relativement constante d'une année à l'autre, la diminution de l'offre a fait augmenter les prix.

Cependant, l'augmentation du coût des intrants pour la récolte de 2008 a causé des difficultés aux producteurs.

La hausse la plus importante de la valeur des terres a été observée dans le Nord de la province. La région du Sud-Est a également affiché une forte hausse.

Dans le comté de Madawaska, les terres qui n'étaient pas déjà exploitées à forfait par des producteurs qui approvisionnent les marchés de frites et de pommes de terre fraîches ont fait l'objet d'une demande supplémentaire. Les prix plus élevés pour la récolte de pommes de terre de 2008 ont incité les producteurs à chercher d'autres terres productives de pommes de terre afin de prendre de l'expansion. Afin de faire face à cette demande croissante, de nombreuses parcelles de terres ont été vendues par des producteurs qui quittaient l'industrie de la pomme de terre.

Aucune hausse de la valeur des terres n'a été observée dans la région du comté de Carleton, principalement en raison de pluies très abondantes qui ont causé des ravinements et des problèmes de champignons dans la récolte de pommes de terre. Ces mauvaises conditions ont compromis la qualité des pommes de terre entreposées en plus d'avoir une incidence sur les rendements dans les champs.

Dans la région de Sussex, l'industrie de la potasse a accru ses activités minières. Cette situation a suscité une demande supplémentaire pour les terres agricoles environnantes et une certaine concurrence pour l'obtention des terres disponibles.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur des terres agricoles a augmenté de 4,3 p. 100 au cours des six derniers mois de 2008. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive après une hausse de 5,2 p. 100 au cours de la période précédente et une autre de 3,1 p. 100 enregistrée auparavant.

Dans l'Est de la province, la valeur des terres est demeurée stable, alors que dans le Centre et l'Ouest la valeur des terres a augmenté à un rythme constant.

La valeur des terres dans la région d'Antigonish n'a pas fluctué en raison des conditions difficiles qui régnaient dans le secteur du bœuf. La demande de terres provenant de producteurs laitiers a fléchi parce que ceux-ci ont misé sur des marges d'exploitation restreintes en raison du coût élevé de l'énergie et de l'engrais.

La valeur des terres agricoles dans la région de Truro a augmenté en raison de l'influence soutenue des agriculteurs à temps partiel, des éleveurs de chevaux, des producteurs laitiers et de l'expansion résidentielle dans le corridor Truro-Halifax. La plupart des ventes comportaient des parcelles plus petites qui ont été vendues à un prix élevé.

La région de Kentville a vu la valeur de ses terres augmenter au cours des six derniers mois de 2008. La demande de terres agricoles provenait des secteurs soumis à la gestion de l'offre, des producteurs de cultures agricoles et de petits agriculteurs à temps partiel. Le prix des parcelles de bonne qualité a continué de grimper de manière constante. L'essor qu'a connu l'industrie de la pomme a aussi fait augmenter les prix, notamment grâce à la plantation de nouvelles variétés de plus grande valeur.

Ontario

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté de 1,9 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008, soit une baisse par rapport à la hausse de 4,6 p. 100 observée au cours du premier semestre de l'année. Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 4,6 et de 1,2 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Une tendance stable et à la hausse semble vouloir se maintenir dans toute la province, puisque de légères augmentations de valeur ont été observées dans l'Est et le Nord de la province.

Divers facteurs ont contribué aux fluctuations de la valeur des terres.

Les cultures commerciales ont continué d'afficher une certaine rentabilité, notamment grâce à une hausse de la demande de maïs destiné à approvisionner des usines d'éthanol locales, à une demande mondiale croissante de céréales de base et à une forte croissance dans le secteur des biocarburants.

Les grandes exploitations d'élevage intensif ont continué de faire face à une forte demande de terres afin de pouvoir répondre aux exigences relatives au programme de gestion des éléments nutritifs.

Dans un nouveau développement, certaines hausses de la valeur des terres dans la région située en bordure du lac Huron étaient en grande partie attribuables à des contrats d'éoliennes. Ces contrats ont fait partie des primes versées pour les parcelles de terres puisqu'ils généraient un revenu annuel.

La baisse des marchés financiers a également eu une incidence sur la valeur des terres dans certaines régions. Par exemple, dans l'Est de la province, les prix des terres ont augmenté très légèrement seulement pendant la période visée en raison de la situation économique et du coût élevé du carburant.

Les terres cultivables ont encore été en forte demande de la part des éleveurs de bétail locaux et des acheteurs internationaux.

Les taux de location de terre très élevés ainsi que les acquéreurs urbains (non agriculteurs) qui s'installent dans les régions rurales ont influencé la demande de terres. Il semble que la situation qui prévaut actuellement dans les secteurs porcin et bovin n'ait pas eu beaucoup de répercussions sur la valeur des terres 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.

Québec

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles au Québec s'est poursuivie avec une hausse de 5,9 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agit de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 5,5 et de 3,6 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Des augmentations ont été observées dans toutes les régions de la province, mais les plus considérables ont été observées dans le Centre et le Sud-Ouest du Québec.

Une corrélation directe peut être établie entre l'augmentation de la valeur des terres et les régions comportant des terres propices à la production de céréales. C'est le type de sol et la forte augmentation des prix des céréales au cours de la dernière année qui expliqueraient principalement cette corrélation, deux facteurs qui ont contribué à faire augmenter la demande pour ce type de terre.

En réalité, la demande a été supérieure à l'offre, ce qui a influencé le marché.

De nombreux producteurs ont également pris de l'expansion, c'est-à-dire qu'ils ont cessé d'exercer une combinaison d'activités agricoles plus petites afin de diriger des exploitations plus grandes, plus spécialisées.

Il y a également eu une forte demande de terres dans les régions situées près des agglomérations urbaines. La demande de plus petites parcelles de terres a été particulièrement forte dans ces régions et a favorisé une tendance à la hausse sur le marché.

Le nombre de ventes de terres a été élevé pendant les neuf premiers mois de 2008, mais a diminué au cours de la dernière partie de l'année.

Saskatchewan

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles en Saskatchewan s'est poursuivie avec une hausse de 8,8 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agit de la hausse moyenne la plus importante dans tout le Canada. Depuis la première publication du rapport *Valeur des terres agricoles* de FAC en 1984, il s'agissait de la plus importante augmentation jamais vue en Saskatchewan.

Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive de plus de 5 p. 100 après des hausses de 5,6 et de 7,8 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

En moyenne, la valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a augmenté d'environ 1 p. 100 par mois pendant cette période de 18 mois. Cette tendance a été observée dans trois autres provinces seulement (Alberta, Colombie-Britannique et Manitoba).

Trois principaux facteurs ont eu une incidence sur la valeur des terres agricoles de la province. Les prix des céréales et des oléagineux ont été relativement élevés au début de la période, mais ont fléchi de manière significative à la fin. Parmi les autres facteurs figuraient les producteurs qui ont pris de l'expansion et un afflux d'acheteurs et d'investisseurs hors province. Tous ces facteurs ont contribué à faire augmenter la demande et les prix.

Dans le Sud et l'Ouest de la province, la valeur des terres agricoles a profité de l'influence accrue des activités pétrolières et gazières. De plus, les terres de meilleure qualité et propices à la production de cultures spéciales ont attiré des groupes d'investisseurs fonciers et des acheteurs hors province. Dans la région du Sud-Ouest, de meilleures récoltes ont été obtenues au cours des dernières années parce que les producteurs ont augmenté leur fonds de terre.

Dans le Nord-Est de la province, une hausse plus petite que la moyenne a été enregistrée en raison des conditions météorologiques difficiles et des difficultés que connaît l'industrie de l'élevage bovin. Dans la région du Sud-Est, la hausse très importante de la valeur des terres était attribuable à l'excellente tenue des secteurs pétrolier et gazier et à de bonnes terres productives, ce qui a attiré des groupes d'investisseurs fonciers et des acheteurs hors province.

La récolte de 2008 a été supérieure à la moyenne. Tôt dans la saison de croissance, les cultures accusaient un retard d'une ou deux semaines, ce qui a suscité des inquiétudes quant au risque de gelée précoce. En fin de compte, un automne plus long a permis d'éviter tout dommage important causé par le gel, et de nombreuses régions ont obtenu des rendements records.

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador a enregistré une hausse moyenne de 4,0 p. 100 au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agit de la plus importante hausse depuis que FAC a commencé à analyser les données sur les terres agricoles de la province en 1998.

La valeur des terres à Terre-Neuve-et-Labrador était demeurée inchangée dans les deux derniers rapports.

L'augmentation a été homogène partout dans la province. Une offre faible de terres défrichées jumelée à une demande pour ce type de propriété a fait augmenter la valeur des terres.

La rareté des terres agricoles disponibles et existantes a été un autre facteur qui a contribué à cette hausse des prix. Alors que de nouvelles terres sont disponibles, le défrichage de nouveaux champs est coûteux et n'est pas une solution intéressante pour les investisseurs.

La demande de terres destinées à la production de fourrage et à l'épandage de fumier a aussi contribué à la hausse des valeurs.

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

[retour au début](#)