

Rapport *Valeur des terres agricoles* – Automne 2009

Introduction

Financement agricole Canada (FAC) est le principal fournisseur de solutions financières et d'affaires 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 d'une valeur de plus de 17 milliards de dollars et a connu une seizième 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. Un facteur de pondération est appliqué à chacune des terres 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 2,9 p. 100 au cours des six premiers mois de 2009 et fait suite à des hausses de 5,6 p. 100 et de 5,8 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres agricoles a augmenté dans la plupart des provinces. Le Nouveau-Brunswick a enregistré la plus forte hausse, soit 5,6 p. 100, suivi de près par le Manitoba avec une hausse de 5,5 p. 100.

Deux provinces ont connu une hausse similaire en pourcentage, soit le Québec (4,3 p. 100) et la Nouvelle-Écosse (4,2 p. 100).

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a continué d'augmenter avec une hausse de 3,4 p. 100. La province est suivie de l'Ontario et de Terre-Neuve-et-Labrador, qui ont enregistré une hausse de 2,8 p. 100 chacune.

L'Alberta a connu la hausse la plus faible, soit 1,0 p. 100, alors que la valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique et de l'Île-du-Prince-Édouard a diminué de 0,7 p. 100 et de 1,4 p. 100 respectivement.

[retour au début](#)

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

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 2009

Graph : Variation en % de la valeur des terres agricoles (Marque)

Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté de 1,0 p. 100 en moyenne au cours du premier semestre de 2009. Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 2,2 p. 100 et de 6,7 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Pendant la période de 12 mois de juin 2008 à juin 2009, les cours des produits agricoles de base, du pétrole et du gaz ont connu d'importantes fluctuations, ce qui a provoqué de l'incertitude au sein du marché et du secteur de l'agriculture.

On a également constaté un ralentissement de l'expansion urbaine des plus grandes villes, ce qui a entraîné une baisse de la demande de terres agricoles avoisinantes. C'est la raison pour laquelle on a remarqué une dépréciation de la valeur des terres dans ces régions.

Les mauvaises conditions de croissance au printemps ont été un autre facteur qui a contribué à cette dépréciation et pourraient avoir une incidence sur l'activité du marché au cours des mois à venir.

Colombie-Britannique

La valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique a enregistré une baisse de 0,7 p. 100 pendant le premier semestre de 2009. Au cours des deux périodes semestrielles précédentes, la province a connu des hausses de 2,3 p. 100 et de 3,0 p. 100. La dernière baisse de la valeur des terres agricoles remonte à 1999.

Les propriétés agricoles sont demeurées plus longtemps en vente que lors des périodes précédentes. Les vendeurs n'ont pas voulu baisser leur prix de vente, et les acheteurs ont choisi de rester dans l'expectative.

On a constaté un moins grand nombre de ventes de terres agricoles dans le nord de la province, sauf pour ce qui est des achats des travailleurs des secteurs pétrolier et gazier qui ont investi dans des fermes d'agrément et des superficies rurales ensemencées. Les conditions climatiques défavorables au printemps ont donné de mauvaises récoltes et pourraient contribuer à faire baisser la demande pendant le reste de l'année.

Dans la région de Vanderhoof, des investisseurs étrangers ont fait l'acquisition de bovins ou de pâturages et y ont planté des arbres. La valeur des terres s'est maintenue en raison des crédits de carbone accordés pour la plantation d'arbres.

On a constaté un ralentissement dans les régions de Kootenay et du sud de l'Okanagan en raison d'une baisse des investissements provenant de l'Alberta et des États-Unis.

Les secteurs forestier et bovin contribuent habituellement à déterminer le marché dans la région de Cariboo. Mais ces deux secteurs connaissent des difficultés, et les transactions de terres continuent d'être peu nombreuses.

La demande dans le nord de l'île de Vancouver a été à la baisse parce que le secteur forestier est en perte de vitesse, alors que la situation dans le sud de l'île s'est stabilisée grâce à l'influence compensatrice de la pression urbaine.

Le marché dans la vallée du Fraser a ralenti, puisque la demande de terres à bleuets s'est raréfiée pendant la correction prévue des prix des cultures. Au même moment, une incertitude sur le plan de l'emploi régnait sur le marché résidentiel et a fait baisser la demande de superficies ensemencées, lesquelles servent habituellement à établir les prix.

Partout dans la province, un hiver froid et l'arrivée tardive du printemps jumelés à une faible accumulation annuelle de neige ont provoqué de l'incertitude pour le reste de l'année 2009. Comme la situation économique mondiale continue d'être incertaine, il en va de même pour les décisions d'investissement des acheteurs potentiels.

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a continué d'augmenter avec une hausse moyenne de 5,5 p. 100 enregistrée au cours des six premiers mois de 2009. Cette hausse fait suite aux hausses semestrielles de 4,2 p. 100 et de 6,2 p. 100 au cours des deux périodes précédentes. La valeur des terres agricoles du Manitoba a augmenté en moyenne de presque 1,0 p. 100 par mois pendant cette période de 18 mois. Cette tendance a été observée uniquement dans cette province.

La hausse la plus récente s'explique en partie par des taux d'intérêt qui demeurent favorables, ce qui a donné lieu à un coût de propriété similaire ou inférieur au coût de location. De plus, la demande comprimée, les cours favorables des produits de base à l'automne 2008 et à l'hiver 2009, une baisse des coûts de production ainsi que les acquisitions de terres agricoles par des acheteurs étrangers ont contribué à cette hausse.

La valeur des terres agricoles a peu ou n'a pas augmenté dans la région très humide d'Interlake, dans la région très sèche du sud-ouest et dans les régions où la production du bœuf est prédominante.

Les terres destinées à la production de céréales et de cultures spéciales ont joué un rôle dominant dans la hausse des prix, alors que les prix versés pour les terres destinées à la culture de soja et de pommes de terre ont continué d'être élevés pour des terres agricoles du Manitoba. Les terres destinées à la production de bœuf ont connu la plus faible hausse de prix.

L'abattage intégral de porcs a eu une incidence sur les hausses enregistrées précédemment dans la région du sud-est, où la demande de terres destinées à l'épandage de fumier a fait concurrence à la demande de terres destinées aux exploitations bovines.

Dans la région laitière située autour de Steinbach, le prix des terres a continué d'augmenter en valeur en raison de la demande créée pour l'épandage de fumier et la production de fourrage.

Nouveau-Brunswick

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick s'est poursuivie avec une hausse de 5,6 p. 100 au cours du premier semestre de 2009, soit la plus forte hausse moyenne dans tout le Canada. Il s'agit de la deuxième plus importante hausse depuis 1999, année où la valeur des terres agricoles avait augmenté de 11,6 p. 100. Le dernier rapport affichait une hausse de 6,3 p. 100, alors que les deux rapports précédents affichaient une diminution de 0,3 p. 100 et de 3,3 p. 100 de la valeur des terres agricoles du Nouveau-Brunswick.

Dans les comtés de Madawaska et de Victoria, les prix plus élevés pour la récolte de pommes de terre de 2008-2009 ont incité certains producteurs à chercher d'autres terres productives afin de prendre de l'expansion. Ils ont été en mesure d'acquérir des parcelles de terres agricoles auprès de producteurs qui quittaient le secteur de la pomme de terre. Les terres agricoles mises en vente se vendaient normalement dans un délai d'une semaine.

Les prix étaient élevés en raison d'une réduction de la superficieensemencée en pommes de terre à l'échelle du continent, ce qui a entraîné une diminution de l'offre, tant pour les marchés du congelé que pour les marchés du frais.

Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, la valeur des terres agricoles a augmenté de 2,8 p. 100 au cours des six premiers mois de 2009. Le dernier rapport indiquait une hausse de 4,0 p. 100, ce qui constituait la hausse la plus importante depuis que FAC a commencé à analyser les données sur les terres agricoles de la province en 1998. Les valeurs sont demeurées inchangées dans les deux rapports précédents.

La hausse a été uniforme partout dans la province, et il y a eu peu de ventes de terres agricoles. Seules quelques ventes ont été enregistrées depuis la dernière analyse. Cette baisse d'activité du marché soutient la notion selon laquelle la valeur des terres agricoles serait plus stable.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,2 p. 100 au cours des six premiers mois de 2009. Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 4,3 p. 100 et de 5,2 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Les terres dans le centre et l'ouest de la province ont affiché les hausses les plus importantes en 2009, alors que la valeur des terres dans l'est est demeurée stable.

La région de Truro a enregistré une plus forte hausse que celle de la période précédente. Les terres de qualité ont obtenu les prix les plus élevés. La demande provenant des propriétaires d'exploitations agricoles d'agrément et des éleveurs de chevaux a été stable.

Dans la région de Kentville, les producteurs de légumes, les pomiculteurs ainsi que les secteurs soumis à la gestion de l'offre ont été les principaux facteurs qui ont influencé la valeur des terres agricoles. La demande est demeurée à la hausse en raison de l'établissement de nouveaux vignobles et de nouvelles exploitations agricoles d'agrément.

On a constaté peu de transactions de terres dans la région d'Antigonish au cours du premier semestre de 2009. Le coût élevé du carburant et de l'engrais a contribué à réduire les marges bénéficiaires dans cette région.

Ontario

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté de 2,8 p. 100 au cours des six premiers mois de 2009, soit une hausse par rapport à l'augmentation de 1,9 p. 100 observée au cours du dernier semestre de 2008. Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 1,9 p. 100 et de 4,6 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 provenant 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.

Certaines hausses de la valeur des terres dans la région située en bordure du lac Huron étaient attribuables à des contrats d'éoliennes. Des prix supérieurs ont été versés pour des parcelles de terres agricoles puisque les contrats généraient un revenu.

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

D'autres facteurs expliquent les achats de terres agricoles, notamment les taux de location de terre élevés ainsi que les citadins qui s'installent à la campagne pour acheter ou établir des exploitations agricoles d'agrément.

Île-du-Prince-Édouard

À l'Île-du-Prince-Édouard, la valeur des terres agricoles a diminué de 1,4 p. 100 au cours des six premiers mois de 2009. La valeur est demeurée inchangée dans la période précédente et a diminué de 2,4 p. 100 par la suite.

Le temps variable ainsi que le coût élevé des intrants ont représenté deux difficultés auxquelles ont été confrontés les producteurs de pommes de terre partout dans la province. Les producteurs ont obtenu des résultats très variés pour la récolte de 2008, puisque les prix élevés ont contrebalancé les pertes de récolte dans certains cas. Selon des rapports, certains

producteurs n'ont pas ensemencé leurs terres en 2009, ce qui a contribué à faire diminuer la demande de terres.

Dans la région de Summerside, le secteur de la pomme de terre demeure le principal facteur qui influence la valeur des terres agricoles. Un nouveau contrat de pommes de terre a été signé entre les producteurs et les deux principales sociétés de transformation au cours du printemps 2009 et a permis de stabiliser la valeur des terres destinées à la production de pommes de terre dans cette région. Les terres situées à l'extérieur des régions privilégiées pour la production de pommes de terre sont de plus en plus difficiles à vendre. C'est pourquoi il n'y a eu aucun changement relativement à la valeur des terres destinées à la production de pommes de terre.

Le ralentissement prolongé dans les secteurs du porc et du bœuf a eu une influence négative sur la valeur des terres. Les producteurs de bétail de la région de Charlottetown ont connu des marges faibles ou négatives. Une diminution de la demande d'aliments est le principal facteur qui explique la baisse de la valeur des terres agricoles près de Charlottetown.

Québec

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles au Québec s'est poursuivie avec une hausse de 4,3 p. 100 au cours du premier semestre de 2009. Il s'agissait de la troisième hausse semestrielle consécutive enregistrée après des hausses de 5,9 p. 100 et de 5,5 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

En général, les valeurs sont demeurées relativement stables. Mais dans certaines régions, la forte demande a favorisé une tendance à la hausse sur le marché.

Les hausses les plus significatives ont été enregistrées dans le centre et l'ouest du Québec, régions où la production de céréales est prédominante.

Dans les régions où il y a de plus fortes concentrations d'exploitations d'élevage intensif, la valeur des terres agricoles s'est stabilisée, ce qui a contribué à équilibrer davantage le marché.

L'influence des acheteurs urbains sur les marchés ruraux environnants a diminué.

Saskatchewan

En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles a continué d'augmenter avec une hausse moyenne de 3,4 p. 100 au cours du premier semestre de 2009. Il s'agissait toutefois d'une hausse inférieure à celles de 8,8 p. 100 et de 5,6 p. 100 observées dans les deux derniers rapports semestriels consécutifs.

La hausse la plus faible est attribuable en partie aux récentes fluctuations des cours des produits de base, qui ont fait ralentir la demande de propriétés agricoles.

Le nord-ouest de la Saskatchewan a enregistré la hausse la plus importante de la valeur des terres pendant la période visée, principalement en raison des bonnes récoltes et de la vente de terres de meilleure qualité.

Les régions du sud-ouest et du sud-est ont connu une hausse moyenne en raison des bonnes récoltes et de l'augmentation des fonds de terre. Les activités pétrolières et gazières ont également influencé les prix dans ces régions.

Dans la région du nord-est, la valeur des terres agricoles a peu changé pendant la période visée en raison de la prédominance d'exploitations bovines dans cette région. Les conditions météorologiques difficiles ont également joué un rôle dans la modération du prix des terres.

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan demeure intéressante pour les groupes d'investisseurs et les acheteurs hors province, qui considèrent que les prix sont raisonnables comparativement à ceux d'autres provinces. De plus, les producteurs locaux continuent d'augmenter leurs fonds de terre.

Le temps froid et la gelée survenus tôt dans la saison de croissance ont causé des dommages aux cultures, et de nombreux producteurs n'ont eu d'autre choix que de réensemencer leurs terres. Les pâturages et les terres fourragères ont aussi été lents à pousser.

Il y a eu une sécheresse au printemps dernier dans les régions du centre-ouest et du sud-ouest de la province, ce qui pourrait avoir une incidence sur le prix des terres et la demande plus tard cette année.

Coordonnées des personnes-ressources

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les tendances de la valeur des terres agricoles dans votre région, veuillez communiquer avec l'une des personnes suivantes :

Alberta

Bruce Gordon (anglophone)
403-221-3401

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

Provinces de l'Atlantique

Charles Dubé (bilingue)
506-851-7141

Colombie-Britannique

Doug Janzen (anglophone)
604-870-2516

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

Manitoba

Rick Sprott (anglophone)
204-822-7356

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

Ontario

Dale Litt (anglophone)
519-291-2192

Jean Lacroix (bilingue)
613-271-7193

Québec

Hugues Laverdure (bilingue)
450-771-6771

Saskatchewan

Amber Ray (anglophone)
306-780-7437

Éva Larouche (bilingue)
306-780-6647

[retour au début](#)