

## **Rapport *Valeur des terres agricoles* – Printemps 2010**

### **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 18 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 moyennes 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.

[retour au début](#)

### **Méthodologie**

En 1985, FAC a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations 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 fluctuations de valeur sont pondérées en fonction des terres à culture améliorées par région.

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.

[retour au début](#)

### **Tendance nationale**

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 3,6 p. 100 au cours des six derniers mois de 2009 et fait suite à des hausses de 2,9 p. 100 et de 5,6 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres agricoles est demeurée la même ou a augmenté dans chaque province. Le Manitoba a enregistré la plus forte hausse moyenne, soit 5,9 p. 100.

Trois provinces ont connu une hausse moyenne similaire : l'Alberta (3,8 p. 100), la Saskatchewan (3,4 p. 100) et l'Ontario (3,3 p. 100). Le Nouveau-Brunswick suit avec une hausse de 2,5 p. 100. Viennent ensuite la Nouvelle-Écosse et le Québec, avec des hausses respectives de 1,4 p. 100 et de 1,3 p. 100.

La valeur des terres agricoles est demeurée stable en Colombie-Britannique, à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador.

[retour au début](#)

Graphique : 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<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2009

### ***Graphique : Variation en % de la valeur des terres agricoles (Marque)***

#### **Alberta**

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 3,8 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 1,0 p. 100 et de 2,2 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,4 p. 100 par mois pendant l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,6 p. 100 par mois. La valeur des terres agricoles en Alberta augmente depuis 1993.

Dans le Centre de l'Alberta, la saison de croissance de 2009 a été difficile. Un printemps froid accompagné de conditions météorologiques sèches ont eu un effet considérable sur la germination et le rendement des cultures, particulièrement pour le canola.

Les régions du Centre-Est (Ponoka, Lacombe, Red Deer, Stettler, Camrose, Provost) ont été extrêmement sèches jusqu'à la mi-juillet.

Le comté de Lacombe a été déclaré zone sinistrée, et on a permis aux résidents de faire brouter leurs animaux dans les fossés.

Le Sud de l'Alberta a connu des conditions météorologiques au-dessus de la normale en septembre et des froids records en octobre. Environ 20 p. 100 des cultures de betterave à sucre ont gelé au sol et n'ont pas été récoltées.

Les terres irriguées ont affiché une forte hausse de valeur. La valeur des terres sèches a été relativement constante.

La demande de terres agricoles évolue de nouveau vers l'exploitation des terres aux fins agricoles habituelles. Même si la spéculation et l'expansion urbaine seront toujours des facteurs, la forte demande a ralenti pour atteindre un rythme plus viable.

## **Colombie-Britannique**

La valeur des terres agricoles de la Colombie-Britannique est demeurée stable au cours des six derniers mois de 2009. Les rapports des deux périodes précédentes ont affiché une baisse moyenne de 0,7 p. 100 et une hausse de 2,3 p. 100 respectivement.

En raison de l'activité limitée du marché partout dans la province, la valeur des terres agricoles n'a pas changé au cours du dernier semestre de 2009. La réduction de l'activité peut être attribuable en partie à l'incidence de la crise économique sur les industries de la foresterie et du pétrole, lesquelles ont été, par le passé, de très importantes sources de revenus pouvant être investis dans l'agriculture de la Colombie-Britannique.

La hausse du dollar canadien par rapport à la devise américaine a également eu un effet négatif sur le secteur agrotouristique de la province.

La réduction des liquidités au sein de ces industries a incité les acheteurs à être plus prudents. Les vendeurs habitués à des prix qui ont augmenté sans cesse au cours des dernières années ne sont pas disposés à baisser leurs prix, ce qui a contribué à ralentir l'activité du marché.

## **Manitoba**

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 5,9 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 5,5 p. 100 et de 4,2 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes. Il s'agit de la plus forte hausse moyenne dans tout le Canada.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 1,0 p. 100 par mois pendant l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,9 p. 100 par mois. La valeur des terres agricoles au Manitoba augmente depuis 2001.

La plus importante hausse de la valeur des terres agricoles a été observée dans les régions de culture des céréales et de cultures spéciales. La valeur des terres a peu ou n'a pas augmenté dans la région d'Interlake (dans le Nord-Est du Manitoba) et dans les régions où la production du bœuf est prédominante (Centre-Nord, Sud-Est et Sud-Ouest de la province).

L'année 2009 a été très difficile pour la production de cultures au Manitoba en raison de l'arrivée tardive du printemps, de conditions humides, d'une sécheresse dans le Sud-Ouest de la province et d'un été froid. Les conditions météorologiques excellentes au cours de l'automne ont toutefois permis aux producteurs de récolter leurs cultures.

L'automne dernier, les cours des produits de base ont été élevés et ont commencé à diminuer à la fin de décembre seulement. Les prix des engrais ont aussi baissé. Les taux d'intérêt faibles et le fait que les terres sont considérées comme un investissement plus sûr semblent avoir influencé le prix des terres dans la province.

Des acheteurs hors province ont fait l'acquisition de parcelles de terre plus grandes, même si les exploitations familiales demeurent les principaux acheteurs.

Plusieurs producteurs quittent l'industrie du bœuf. Cette tendance se manifeste sur le plan des pâturages communautaires, où des terres excédentaires sont disponibles pour la première fois depuis de nombreuses années. Il n'est toutefois pas prévu que la demande de terres augmente.

La diminution du nombre de porcs dans la région du Sud-Est a contribué à faire baisser la demande de terres. En raison du nombre insuffisant de ventes de terres dans cette région, une analyse significative de la valeur des terres n'a pu être effectuée.

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 la production de fourrage et pour satisfaire les exigences du programme de gestion des éléments nutritifs.

### **Nouveau-Brunswick**

Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 2,5 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 5,6 p. 100 et de 6,3 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,7 p. 100 par mois pendant l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,6 p. 100 par mois.

La plupart des ventes de terres réalisées dans le comté de Carleton au cours du deuxième semestre de 2009 visaient des terres destinées à la culture de pommes de terre et situées dans des régions très éloignées de celles des exploitants contractuels. La demande de superficies ensemencées pour la production de pommes de terre est demeurée stable, et les propriétés qui ont été mises en vente pendant cette période ont vite trouvé preneur.

Dans les comtés de Madawaska et de Victoria, la plupart des exploitations agricoles détiennent suffisamment de terres pour effectuer une bonne rotation des cultures de pommes de terre. Le petit nombre de ventes de terres pourrait être une indication du ralentissement du marché, même s'il y avait encore une certaine demande de terres de qualité moyenne à bonne destinées à la production de pommes de terre.

Pour l'année 2009, la culture de pommes de terre dans ces régions a été caractérisée par des rendements de qualité moyenne à bonne. La baisse de la demande et des prix des pommes de terre de table a eu un effet sur certains exploitants non contractuels. Le marché de la pomme de terre de semence semble s'être stabilisé au cours des derniers mois, et les prix ont eu une tendance légèrement à la hausse.

Il y a eu peu de ventes de terres dans la région du Sussex au cours des six derniers mois de 2009. On a constaté une demande plus forte de terres agricoles vacantes dans cette région en raison de la présence et de l'expansion de l'industrie de la potasse à Penobsquis.

Les diminutions de quota en décembre 2009 ont ajouté aux difficultés que connaît le secteur laitier. Le prix d'achat élevé du quota a rendu difficile l'expansion des exploitations agricoles existantes.

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

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est demeurée stable au cours des six derniers mois de 2009 et fait suite à des hausses de 2,8 p. 100 et de 4,0 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,2 p. 100 par mois pendant l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,3 p. 100 par mois.

Il y a eu peu de ventes de terres agricoles partout dans la province, et les données n'étaient pas suffisantes pour signaler des fluctuations de leur valeur.

Selon des rapports, la valeur des terres situées dans la ville de St. John's ou aux alentours était à la hausse. Cette hausse de valeur est principalement attribuable à une expansion urbaine croissante et une concurrence entre les exploitations agricoles existantes pour obtenir des terres agricoles.

### **Nouvelle-Écosse**

La valeur des terres agricoles de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 1,4 p. 100 en moyenne au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 4,2 p. 100 et de 4,3 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,5 p. 100 par mois pendant l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,6 p. 100 par mois. La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse est demeurée stable ou augmente depuis 2001.

La valeur des terres dans la région de Kentville n'a pas changé au cours du deuxième semestre de 2009. Les producteurs ont eu de bonnes conditions météorologiques, et les ventes de terres ont été stables. L'empressement des producteurs à acheter des parcelles de terre environnantes lorsqu'elles étaient disponibles a constitué l'une des principales tendances.

Dans la région de Kentville, certains changements au sein de l'industrie pourraient avoir une incidence sur la valeur future des terres, par exemple les pomiculteurs qui se tournent vers la culture de la variété de pommes Honeycrisp et la plantation à haute densité d'autres variétés, la demande accrue de terres destinées à la production de légumes et l'expansion urbaine qui influence la demande constante provenant des propriétaires de petites exploitations agricoles d'agrément.

Dans la région d'Antigonish, la plupart des acheteurs étaient des producteurs laitiers. Les conditions météorologiques ont été excellentes pour la production de fourrage en 2009, et la valeur des terres agricoles de la région a augmenté parce que les producteurs ont payé un

prix plus élevé pour de bonnes parcelles de terre. Il y a une offre limitée de terres dans la région. Ainsi, lorsqu'une parcelle est mise sur le marché, la concurrence pour l'obtenir est très forte.

Un nombre minimal de transactions relatives à des terres agricoles ont été enregistrées dans la région de Colchester. Cependant, les terres situées dans le sud du comté de Hants ont été en demande de la part des producteurs laitiers, des propriétaires d'exploitations agricoles d'agrément et des éleveurs de chevaux. Malgré le petit nombre de ventes, un prix élevé a été payé pour certaines terres de qualité comparativement aux dernières années.

Au sein de l'industrie laitière, le coût du quota a rendu difficile l'expansion des exploitations agricoles existantes. Une grande partie des terres cultivées et de qualité qui sont disponibles sur le marché le sont parce que des exploitants agricoles prennent leur retraite ou quittent l'industrie. De manière générale, ces terres se vendent assez rapidement, car la concurrence pour obtenir des terres dans la région est forte.

## **Ontario**

En Ontario, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 3,3 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 2,8 p. 100 et de 1,9 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,5 p. 100 par mois du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2009. La valeur des terres agricoles en Ontario augmente depuis 1993.

La hausse de la valeur des terres a été constante partout dans la province. De plus, de légères hausses ont été observées dans l'Est et le Nord de la province.

La demande de terres a été alimentée par les exploitations de cultures commerciales. L'offre mondiale, la demande de céréales ainsi qu'une forte croissance dans le secteur des biocarburants ont également contribué à la hausse des prix des cultures.

Les grandes exploitations d'élevage intensif ont continué de faire face à une forte demande de terres afin de pouvoir prendre de l'expansion ou satisfaire les exigences relatives au programme de gestion des éléments nutritifs.

Les terres ont continué d'être en demande de la part des éleveurs de bétail locaux et des acheteurs internationaux.

Dans la région du Lac Huron, les contrats d'éoliennes ont continué d'influencer à la hausse la valeur des terres. C'est la raison pour laquelle des prix supérieurs ont été versés pour des parcelles de terre agricole dans cette région, car les contrats généraient un revenu supplémentaire.

Les citoyens qui s'installent à la campagne pour acheter ou établir des exploitations agricoles d'agrément ont continué d'avoir un effet considérable sur la valeur des terres dans le Sud de l'Ontario. Il est prévu que cette tendance se poursuive dans un avenir prévisible.

Les taux de location de terre ont également augmenté, car les propriétaires fonciers cherchent à s'approprier une part de l'augmentation des revenus tirés des cultures commerciales.

## **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 2009. Le dernier rapport affichait une baisse moyenne de 1,4 p. 100, alors que le rapport précédent n'indiquait aucune fluctuation de valeur.

Le prix des terres agricoles dans la région de Summerside n'a pas changé pendant la période visée. Des prix élevés ont continué d'être versés pour les meilleures parcelles. Par contre, les prix ont chuté dans les régions où les producteurs de pommes de terre sont en moins grand nombre.

Dans la région de Charlottetown, la valeur des terres agricoles était à la baisse. Des terres destinées à la culture de pommes de terre étaient à vendre dans certaines régions, mais très peu d'acheteurs locaux étaient intéressés. Les prix étaient élevés dans certains secteurs d'activité, mais en général, les prix au cours de l'automne 2009 ont été plus bas que ceux observés au cours des six mois précédents.

Étant donné qu'un certain nombre d'exploitations dans la région du comté de Queens ont cessé de cultiver des pommes de terre au cours des dernières années, il y avait plus de jachères en 2009. Ce facteur a contribué à faire augmenter l'offre et à faire baisser la valeur des terres agricoles.

Les conditions météorologiques ont joué un rôle significatif dans la production de pommes de terre en 2009, qui est la principale industrie agricole à l'Île-du-Prince-Édouard. Le mildiou en juillet et une récolte tardive en raison d'un automne pluvieux ont eu un effet sur l'industrie au cours de la dernière année.

Les prix des pommes de terre en 2009-2010 ont été beaucoup plus bas qu'en 2008-2009, puisque les transformateurs de pommes de terre ont réduit leurs achats en raison d'une plus faible demande de frites de la part des consommateurs.

Les petits champs (20 acres ou moins) sont plus difficiles à vendre en raison du gros équipement utilisé au sein de l'industrie de la pomme de terre.

## **Québec**

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 1,3 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 4,3 p. 100 et de 5,9 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,5 p. 100 par mois au cours de l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,7 p. 100 par mois. La valeur des terres agricoles au Québec est demeurée stable ou augmente depuis 1985. En 25 ans, le Québec est la seule province qui n'a connu aucune baisse de la valeur moyenne de ses terres agricoles.

Des hausses considérables ont été enregistrées dans le Centre et l'Ouest du Québec, aux environs de Montréal et dans les régions de la Montérégie, où la production de céréales est prédominante en raison de la qualité du sol et des conditions météorologiques. Les terres de qualité qui ont été mises en vente dans ces régions ont vite trouvé preneur.

La valeur des terres dans le reste de la province est demeurée relativement stable.

L'été 2009 a été pluvieux au Québec, et les terres bien drainées ont produit de meilleures cultures.

Comme dans beaucoup d'autres provinces, des citadins s'installent à la campagne pour acheter ou établir des exploitations agricoles d'agrément. Le type de terre agricole qui attire les investisseurs doit comprendre un droit de construire, puisque le plan habituel de ces derniers consiste à construire une maison et d'autres bâtiments de ferme.

Au Québec, la récession n'a pas causé de ralentissement au sein du marché des ventes de terres agricoles. La forte demande de terres agricoles s'est maintenue.

## **Saskatchewan**

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a augmenté en moyenne de 3,4 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2009 et fait suite à des hausses de 3,4 p. 100 et de 8,8 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,6 p. 100 par mois au cours de l'année 2009. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,9 p. 100 par mois. La valeur des terres agricoles en Saskatchewan augmente depuis 2002.

Plusieurs facteurs ont joué un rôle dans la hausse de la valeur des terres agricoles en Saskatchewan. Les taux d'intérêt faibles, la demande des investisseurs, les prix élevés des cultures de légumineuses ainsi que de bons rendements dans la plupart des secteurs ont semblé être les principaux facteurs qui ont influencé la valeur des terres.

Les sols d'argile lourde dans les régions de la province destinées à la culture des lentilles valent plus chers. Dans les régions de la province où il y a des terres de bonne qualité pour faire pousser des légumineuses, les producteurs ont payé un prix supérieur en raison principalement des cours élevés des produits de base.

Puisque les taux d'intérêt sont faibles, l'achat d'une terre agricole a été par moments la solution de rechange à la location, et ce, à un coût moindre. Cela a contribué à maintenir la forte demande.

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, ce qui fait en sorte que le prix du marché demeure concurrentiel et élevé.



Les spéculateurs achètent des terres agricoles situées aux marges des centres urbains dans l'espoir qu'elles seront éventuellement aménagées à des fins commerciales, industrielles ou résidentielles en milieu rural.

La récolte tardive, les difficultés que connaît l'industrie bovine, les cours plus faibles des produits de base et le coût plus élevé des intrants au printemps représentent certains des facteurs qui ont contribué à réprimer la hausse générale de la valeur des terres.

La plupart des régions géographiques de la province ont affiché des hausses similaires de la valeur de leurs terres agricoles.

### **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**

Kenneth Gurney (anglophone)  
403-382-2907

Éva Larouche (bilingue)  
1-888-780-6647

#### **Provinces de l'Atlantique**

Charles Dubé (bilingue)  
506-851-7141

#### **Colombie-Britannique**

Doug Janzen (anglophone)  
604-870-2516

Éva Larouche (bilingue)  
1-888-780-6647

#### **Manitoba**

Rick Sprott (anglophone)  
204-822-7356

Éva Larouche (bilingue)  
1-888-780-6647

#### **Ontario**

Dale Litt (anglophone)  
519-291-2192

Jean Lacroix (bilingue)  
613-271-7193

**Québec**

Hugues Laverdure (bilingue)  
450-771-6771

**Saskatchewan**

Cathy Gale (anglophone)  
306-780-8336

Éva Larouche (bilingue)  
1-888-780-6647

[retour au début](#)