

Rapport Valeur des terres agricoles – Automne 2010

Bienvenue à l'édition d'automne 2010 du rapport Valeur des terres agricoles de Financement agricole Canada.

Le présent rapport couvre la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2010.

Introduction

En tant que plus important prêteur à l'industrie agricole canadienne, FAC oeuvre pour l'avenir de l'agroindustrie. FAC a un portefeuille de première qualité de plus de 19,7 milliards de dollars et vient de connaître une dix-septième année consécutive de croissance. FAC est solide et stable; elle s'est engagée à servir l'industrie peu importe le cycle économique. FAC offre du financement, de l'assurance, des logiciels, des programmes d'apprentissage ainsi que d'autres services commerciaux aux producteurs, aux agroentrepreneurs et aux entreprises agroalimentaires. Passionné de l'agriculture, le personnel de FAC est voué à la réussite de la clientèle et de l'industrie.

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^{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 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 3,0 p. 100 au cours des six premiers mois de 2010 et fait suite à des hausses de 3,6 p. 100 et de 2,9 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres agricoles est demeurée la même ou a augmenté dans toutes les provinces à l'exception de la Colombie-Britannique, où l'on a enregistré une diminution de 0,9 p. 100. L'Ontario a connu la hausse moyenne la plus forte avec 4,3 p. 100, suivie du Manitoba avec 3,4 p. 100 et de la Nouvelle-Écosse avec 3,1 p. 100.

La Saskatchewan et l'Alberta ont enregistré chacune une croissance de 2,9 p. 100. Le Québec (2,3 p. 100) et Terre-Neuve-et-Labrador (0,7 p. 100) complètent la liste des provinces qui ont enregistré une hausse de la valeur des terres agricoles.

La valeur des terres agricoles est demeurée stable au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard.

[retour au début](#)

Graphique : Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles au Canada (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 2010

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

Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 2,9 p. 100 au cours de la première moitié de 2010 et fait suite à des hausses de 3,8 p. 100 et de 1,0 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,4 p. 100 par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2010, ce qui reflète la hausse mensuelle moyenne enregistrée au cours de l'année 2009. La valeur des terres agricoles en Alberta augmente depuis 1993.

La hausse plus modeste enregistrée au cours des six premiers mois de l'année 2010 comparativement aux six derniers mois de 2009 est attribuable en grande partie à un ralentissement de l'expansion urbaine, jumelée à une diminution du volume de terres achetées par des intérêts spéculatifs.

Dans le sud de l'Alberta, la demande s'est maintenue en raison des grands propriétaires fonciers cherchant à étendre leurs activités dans des régions de terre traditionnellement sèches. La demande pour des terres irriguées demeure forte, les terres qui conviennent à la production de cultures spéciales continuent d'exercer une pression à la hausse sur le marché.

Dans le centre de l'Alberta, le transfert des fermes familiales d'une génération à l'autre demeure le principal facteur qui influence la valeur des terres agricoles. Un ralentissement dans l'expansion des grandes propriétés foncières et les difficultés constantes vécues par les secteurs de l'élevage bovin et porcin ont fait en sorte que la hausse de la valeur des terres agricoles soit plus modérée que lors de la période précédente.

Dans le nord de l'Alberta, les augmentations dans la valeur des terres agricoles accusent aussi un ralentissement comparativement aux périodes précédentes. La concurrence pour obtenir des terres agricoles à proximité des zones urbaines a ralenti, ce qui a modéré les fluctuations dans la valeur des terres. On note également une diminution de la demande de terres dans les régions de Fort McMurray et d'Athabasca/Conklin, ce qui a aussi contribué à freiner l'augmentation de la valeur des terres.

Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique est la seule province où l'on a enregistré une baisse moyenne de 0,9 p. 100 dans la valeur des terres agricoles au cours des six premiers mois de l'année 2010. Les valeurs sont demeurées stables au cours de la période précédente et ont diminué de 0,7 p. 100 au cours du premier semestre de 2009.

Dans le premier semestre de 2010, des facteurs économiques principalement extérieurs à l'agriculture ont eu le plus d'influence sur la valeur des terres agricoles. L'incertitude économique et la vigueur du dollar canadien ont fait obstacle à l'investissement dans bon nombre de secteurs, ce qui a mené par ricochet à une baisse de la demande de terres et à un ralentissement de l'expansion des exploitations existantes.

Dans l'ensemble, le marché foncier de la Colombie-Britannique a été relativement stable au cours du premier semestre de 2010, avec de légères baisses dans les régions d'Abbotsford, de Clinton et de Cloverdale. Les ventes de terres à des fins agricoles ont été limitées dans certaines régions de la

province. La majorité des ventes ont été effectuées en vue de pratiquer l'agriculture à temps partiel.

Les régions de Vanderhoof et Horsefly sont les régions de la province où de légères hausses de la valeur des terres ont été observées pendant la période.

Manitoba

La valeur des terres agricoles au Manitoba a augmenté en moyenne de 3,4 p. 100 au cours du premier semestre de 2010 et fait suite à des hausses de 5,9 p. 100 et 5,5 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

Au cours des six premiers mois de 2010, on a observé une hausse dans la valeur principalement dans les régions productrices de céréales et de cultures spéciales de la province. Le coût élevé des produits de base l'automne dernier, la diminution du prix des engrais et la faiblesse du taux créditeur ont contribué à la vigueur du prix des terres au cours de la période. Le grand intérêt manifesté par les producteurs manitobains désireux de prendre de l'expansion a favorisé une hausse de la valeur des terres, qui sont considérées comme un investissement relativement sûr.

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). Cette situation est principalement attribuable aux conditions météorologiques qui varient de trop humides dans la région d'Interlake pour la troisième année consécutive à trop sèches pour le Sud-Est. Des acres de pâturage inutilisé étaient disponibles dans la région d'Interlake. Les parcelles de terres agricoles ouvertes et bien clôturées se vendent à prix plus élevé.

L'exode de l'industrie porcine qui se poursuit a contribué aux ventes de terres dans le Sud-Est de la province. Si les hausses observées sont inférieures à celles enregistrées dans les périodes précédentes, la demande est demeurée stable car les producteurs laitiers souhaitent faire l'acquisition de terres à des fins de gestion des éléments nutritifs.

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles du Nouveau-Brunswick est demeurée stable au cours du premier semestre de 2010 et fait suite à des hausses de 2,5 p. 100 et 5,6 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

Les valeurs se sont stabilisées après avoir atteint un sommet de 6,3 p. 100 dans la première moitié de l'année 2008.

Au cours du premier semestre de 2010, la valeur des terres a été affectée à la fois par la faiblesse du prix des pommes de terre et une baisse dans le volume des contrats aux fins de la transformation. Les prix étaient en baisse en raison de la mauvaise qualité de la récolte locale et d'un surplus de pommes de terre aux États-Unis.

Aucune vente de terres n'a été enregistrée dans le comté de Madawaska tandis que les comtés de Carleton et Kings n'ont connu qu'une activité minimale pendant la période.

L'industrie laitière a continué d'être le principal facteur qui influence les ventes de terres dans le comté de Kings et on observe une certaine expansion urbaine attribuable à l'agrandissement récent d'une importante mine de potasse.

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador a augmenté de 0,7 p. 100 au cours du premier semestre de 2010. Aucun changement n'a été observé dans la deuxième moitié de l'année 2009 et une augmentation de 2,8 p. 100 a été enregistrée dans le premier semestre de 2009.

L'activité de vente du 1^{er} janvier au 30 juin 2010 a été minime et a été concentrée dans la partie est de la province.

Les exploitations laitières et avicoles continuent d'être les principaux moteurs de la demande de terres agricoles. La tendance à constituer de grands troupeaux laitiers accroît le besoin de disposer de plus de terres pour le fourrage. Les terres disponibles étaient en nombre limité, les acheteurs agricoles faisant concurrence à l'expansion urbaine que connaît St. John's.

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse a augmenté en moyenne de 3,1 p. 100 au cours du premier semestre de 2010, et fait suite à des hausses de 1,4 p. 100 et 4,2 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres a augmenté en moyenne de 0,5 p. 100 par mois entre le 1^{er} janvier 2009 et le 30 juin 2010. La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse est demeurée stable ou augmente depuis 2001.

Les producteurs de cultures industrielles, les vignobles, les producteurs de petits fruits, les pomiculteurs et les éleveurs de bétails ont tous contribué à l'augmentation de la valeur des terres agricoles dans la région de Kentville au cours de l'année 2010. Les agriculteurs à temps partiel ont aussi contribué à cette augmentation.

Les exploitations laitières demeurent les principaux acheteurs de terres agricoles dans les régions d'Antigonish et de Truro. La tendance à la constitution de cheptels plus grands a accru la nécessité de terres pour le fourrage, dont l'offre est limitée. Les terres agricoles disponibles dans le corridor Truro-Halifax sont en demande en raison de l'expansion urbaine. L'emplacement et la qualité des terres ont eu une influence marquée sur la valeur des terres agricoles.

Ontario

À 4,3 p. 100, l'Ontario a enregistré la plus forte hausse provinciale dans la valeur des terres agricoles au cours du premier semestre de 2010. On a observé des hausses respectives de 3,3 p. 100 et de 2,8 p. 100 au cours de deux périodes précédentes.

On a observé une tendance stable et à la hausse dans l'ensemble de la province. Le sud-est de l'Ontario a enregistré les hausses les plus importantes, notamment dans les comtés de Brant, de Kent, d'Essex, de Huron, de Perth, d'Oxford, de Wellington et de Waterloo. Les régions situées au nord, au sud et au sud-est de la province n'ont connu que des fluctuations minimales dans la valeur des terres. Les exploitations de cultures commerciales ont continué de contribuer à la vigueur de la demande de terres cultivables. Les taux de location de terre demeurent élevés car les propriétaires fonciers capitalisent sur les revenus issus des cultures commerciales.

La vigueur de la demande de terres au Sud-Ouest a été stimulée par les producteurs laitiers. Les restrictions imposées pour l'achat de quota a fait en sorte que les agriculteurs ont fait l'acquisition de terres supplémentaires au lieu de quota.

Les exploitations d'élevage intensif ont continué de chercher des terres afin de pouvoir prendre de l'expansion ou de satisfaire les exigences relatives au programme de gestion des éléments nutritifs. À cela s'ajoute, dans le comté de Huron, les agriculteurs européens immigrants qui ont payé des prix supérieurs à la moyenne pour acquérir des propriétés.

Dans les comtés de Perth, Wellington et Waterloo, l'expansion des grandes exploitations comptant plusieurs générations a donné lieu à une augmentation de la demande de terres. Une demande accumulée pour des terres dans les régions de Chatham et d'Essex a suscité une concurrence entre les agriculteurs et les investisseurs, ce qui a eu un effet haussier sur les prix. Les hausses importantes enregistrées dans le comté de Brant sont attribuables à une augmentation de la demande de la part de divers producteurs, dont des producteurs maraîchers et des cultivateurs de ginseng.

On a enregistré un nombre limité de ventes de terres au cours de la période dans les portions situées au nord, au sud et à l'est de l'Ontario. Les ventes de terres et de propriétés ont été léthargiques. Les ventes de terres agricoles ont

pour leur part été stables et les fluctuations dans la valeur des terres ont été minimales.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard est demeurée stable au cours des six premiers mois de 2010, à l'instar du dernier semestre de 2009. La valeur a diminué de 1,4 p. 100 au cours de la première moitié de 2009.

La valeur des terres est demeurée stable ou a diminué dans l'Île-du-Prince-Édouard au cours de chaque période semestrielle de rapport depuis la dernière moitié de l'année 2003.

En 2010, les terres agricoles de bonne qualité ont continué de se vendre à prix fort dans la région de Summerside, en dépit des difficultés qui continuent d'affliger les secteurs de la production bovine et de la pomme de terre.

Les acheteurs choisissent soigneusement les parcelles qui sont adéquates pour leurs programmes de production. Plusieurs projets de construction d'installations de stockage de pommes de terre étaient en cours au cours de la période couverte par le rapport.

La demande de terres cultivables dans la région de Charlottetown est demeurée inchangée tout au long de la période. Même si certaines terres ont été acquises par des producteurs de pommes de terre, les parcelles plus petites qui ne sont pas adaptées à l'équipement utilisé pour la pomme de terre ont généralement été vendues à des acheteurs non agricoles.

Québec

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 2,3 p. 100 au cours de la première moitié de 2010 et fait suite à des hausses de 1,3 p. 100 et de 4,3 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres agricoles au Québec est demeurée stable ou augmente depuis 1984, année où FAC a commencé à produire des rapports sur la valeur des terres agricoles. Depuis, le Québec est la seule province qui n'a connu aucune baisse de la valeur moyenne de ses terres agricoles.

Le marché des terres agricoles au Québec est demeuré relativement stable en 2010, la croissance la plus forte ayant été enregistrée dans le Sud-Ouest de la province. Dans la région de la Montérégie, les exploitations de culture et d'élevage se sont fait concurrence pour les terres disponibles, ce qui a fait augmenter les prix. Les hausses observées dans la région de Beauharnois ont été attribuables aux achats de terres de bonne qualité aux fins de la production végétale.

Des hausses dans la valeur des terres agricoles ont également été observées dans les régions de Lévis et de Beauce-Frontenac. Dans d'autres régions de la province, les hausses ont été limitées voire inexistantes.

Saskatchewan

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a augmenté en moyenne de 2,9 p. 100 au cours du premier semestre de 2010, en légère baisse par rapport aux hausses de 3,4 p. 100 observées au cours des deux périodes précédentes.

On a observé une tendance stable et à la hausse dans l'ensemble de la province, avec des baisses modiques dans le Sud-Ouest et des hausses modiques dans d'autres régions de la province.

Dans le Nord-Est, la valeur des terres est demeurée stable après plusieurs augmentations. Cette situation est principalement attribuable à la récolte prolongée et difficile de 2009. On a observé une forte demande pour les terres de meilleure qualité que l'on continue de considérer comme un bon investissement. Même si la faiblesse des taux d'intérêt était considérée comme un facteur, l'activité a été ralentie par des craintes au sujet d'éventuelles hausses des taux d'intérêt.

La valeur des terres est demeurée forte dans le Sud-Est de la Saskatchewan tout au long de la période. Des rendements de qualité et la capacité des producteurs à terminer rapidement la récolte 2009 ont continué d'exercer une pression sur l'activité du marché des terres. Les sols d'argile lourde de bonne qualité continuent de se vendre plus chers.

Le Nord-Ouest a connu de bons résultats avec la récolte qui a eu lieu plus tôt que dans d'autres régions. Une baisse marquée du prix des engrais avant la plantation au printemps 2010 a également aidé à maintenir un intérêt dans les ventes de terres. Les sols d'argile lourde dans les régions de la province destinées à la culture des lentilles continuent de se vendre plus chers. La vigueur des activités pétrolières a aussi influencé la demande.

Dans le Nord-Ouest et le Sud-Ouest, les hausses dans la valeur des terres ont été ralenties par plusieurs facteurs, à savoir les difficultés constantes vécues par les éleveurs de bétail, la diminution des prix des produits de base au début de la période, le report par les producteurs des coûts des intrants de culture de l'année 2009 et les conditions de sécheresse observées dans certaines régions.

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](#)