

Rapport Valeur des terres agricoles – Printemps 2011

Bienvenue au rapport *Valeur des terres agricoles* – printemps 2011 de Financement agricole Canada.

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010.

Introduction

En tant que plus important prêteur à l'industrie agricole canadienne, FAC œuvre pour l'avenir de l'agroindustrie. FAC a un portefeuille de première qualité de plus de 20 milliards de dollars et vient de connaître une dix-septième année consécutive de croissance. Solide et stable, FAC 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 comprend qu'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 fait état des 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.

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 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 cultivées 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.

Les prix des terres varient considérablement d'une région et d'une province à l'autre. C'est l'une des raisons pour lesquelles ce rapport ne présente pas la

valeur moyenne provinciale des terres agricoles en dollars par acre. Par exemple, dans une province, une terre située dans une région donnée peut se vendre beaucoup plus cher qu'une terre similaire offrant une capacité de production comparable située dans une autre région. Chaque région est unique; le type et la qualité du sol, les répercussions des conditions météorologiques et la proximité des terres agricoles avec les zones urbaines sont d'autres facteurs susceptibles de contribuer aux fluctuations extrêmes que nous observons dans le marché.

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 2,1 p. 100 au cours des six derniers mois de 2010, après des augmentations de 3,0 p. 100 et de 3,6 p. 100 au cours des deux périodes précédentes. De façon globale, la valeur moyenne des terres agricoles à l'échelle du Canada s'est accrue de 5,1 p. 100 en 2010.

La valeur des terres agricoles est restée la même ou a augmenté dans toutes les provinces. L'Île-du-Prince-Édouard a connu la hausse moyenne la plus forte (3,2 p. 100), suivie de la Saskatchewan (2,7 p. 100).

Le Nouveau-Brunswick et l'Ontario ont enregistré chacun une croissance de 2,4 p. 100, suivis de l'Alberta (1,5 p. 100) et du Manitoba (1,3 p. 100).

Le Québec (0,9 p. 100), la Nouvelle-Écosse (0,6 p. 100) et la Colombie-Britannique (0,4 p. 100) complètent la liste des provinces qui ont enregistré une hausse de la valeur des terres agricoles.

Les valeurs sont demeurées inchangées à Terre-Neuve-et-Labrador.

La valeur des terres agricoles canadiennes est en hausse soutenue depuis la dernière décennie. À l'échelle nationale, la hausse moyenne la plus élevée, soit 7,7 p. 100, a été enregistrée en 2008. La dernière fois qu'une baisse de la valeur moyenne a été enregistrée remonte à l'an 2000 (-0,6 p. 100).

Les producteurs de cultures commerciales ont dominé le marché.

Étant donné la forte demande conjuguée à l'offre limitée, les terres agricoles ont été très recherchées parce qu'elles représentent depuis toujours un investissement performant et stable et qu'elles offrent en ce moment un bon potentiel de rentabilité.

La faiblesse des taux d'intérêt a aussi encouragé les acheteurs à saisir les possibilités et a eu une influence haussière sur la valeur des terres agricoles. Même s'il semble qu'un nombre croissant de gens souhaitent acheter des terres

agricoles, l'offre est limitée, ce qui continue d'alimenter la concurrence dans le marché des terres agricoles.

Graphique : Variations semestrielles en pourcentage de la valeur des terres agricoles au Canada (marque)

*Graphique : Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles (marque)
Variations semestrielles en pourcentage de la valeur des terres agricoles
Du 1^{er} juillet 2010 au 31 décembre 2010*

Graphique : Variation en pourcentage de la valeur des terres agricoles (marque)

Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 1,5 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 2,9 p. 100 et de 3,8 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

Les valeurs ont augmenté en moyenne de 0,4 p. 100 par mois en 2010, ce qui reflétait la hausse mensuelle moyenne enregistrée pendant l'année 2009. La valeur des terres agricoles en Alberta augmente depuis 1993.

De façon générale, l'activité du marché a été stable dans le Nord de l'Alberta, région qui se remettait de la sécheresse de 2009. Les conditions arides ont fait diminuer légèrement la valeur des terres dans les régions où l'on pratique l'élevage bovin. La valeur des terres a aussi diminué dans la région de Willingdon, malgré une bonne récolte. Dans la région de Fairview, le développement local a fait grimper la valeur des terres.

La valeur des terres agricoles est restée inchangée le long du corridor de l'autoroute 2 entre Calgary et Edmonton. Les problèmes d'ordre météorologique, qui se sont traduits par des rendements de culture supérieurs à la moyenne mais par une qualité amoindrie, ont aussi contribué à une fluctuation minimale de la valeur des terres.

La demande de terres irriguées destinées à la production de cultures spéciales demeure le principal facteur d'accroissement de la valeur des terres agricoles dans le Sud de l'Alberta. La forte demande a continué de maintenir les prix de ces terres à des niveaux élevés, tandis que la valeur des autres terres cultivées dans la région a légèrement augmenté. Les bonnes conditions d'humidité dans les régions où les terres sont traditionnellement sèches ont donné lieu à des récoltes exceptionnelles, en particulier dans la région de Foremost. Dans d'autres régions, le temps froid et les taux élevés de maladie ont fait diminuer le rendement de certaines cultures spéciales et ont retardé la récolte pour de nombreux producteurs.

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 0,4 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010. La valeur des terres avait diminué de 0,9 p. 100 au cours du premier semestre de 2010 et était restée inchangée pendant le deuxième semestre de 2009. La dernière fois qu'une hausse de la valeur des terres agricoles a été enregistrée en Colombie-Britannique remonte au deuxième semestre de 2008.

Dans l'ensemble, le marché des terres agricoles de la Colombie-Britannique a été assez calme pendant les six derniers mois de 2010. Toutefois, ce marché a été plus actif dans la région de la rivière de la Paix. La valeur des terres situées à

proximité des centres urbains de Dawson Creek et de Fort St. John a augmenté légèrement grâce à la vigueur de l'économie fondée sur les ressources naturelles. Cette situation a permis aux exploitants qui occupent aussi un emploi non agricole d'agrandir graduellement leurs exploitations.

Le marché des terres agricoles a été lent et incertain dans le reste de la province. Les transactions de vente qui ont été conclues ont reflété un vaste éventail de valeurs, et la moyenne générale n'indique aucun changement. Cela témoigne des conditions économiques qui demeurent difficiles, de la valeur élevée du dollar canadien et des prix des produits de base qui varient de bas à moyens (notamment les bleuets), facteurs qui ont tous contribué à réduire la demande de terres et à freiner l'expansion des exploitations existantes.

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a crû en moyenne de 1,3 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 3,4 p. 100 et de 5,9 p. 100 enregistrées au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres augmente en moyenne de 0,7 p. 100 par mois depuis les deux dernières années, ce qui représente la plus forte augmentation mensuelle moyenne au pays. La valeur des terres agricoles au Manitoba augmente depuis 2001.

La hausse de la valeur des terres a été observée surtout dans les régions de la province où l'on produit des céréales et des cultures spéciales. Les prix accrus des produits de base, la faiblesse des taux d'intérêt et le fait que les terres agricoles soient considérées comme un investissement sûr ont soutenu les prix des terres au cours de la période visée par le rapport. La demande comprimée et les efforts déployés par les producteurs pour optimiser les économies d'échelle dans leurs exploitations ont aussi contribué à la vigueur des prix des terres.

La valeur des terres agricoles a peu ou n'a pas augmenté dans la région d'Interlake (dans le Nord-Est du Manitoba) et dans les régions où l'on pratique l'élevage bovin (dans le Centre-Nord, le Sud-Est et le Sud-Ouest de la province). L'activité limitée sur le marché des terres a été attribuable principalement aux conditions d'humidité enregistrées au printemps et à l'été. Toutefois, le temps chaud et sec enregistré à l'automne a permis aux champs de s'assécher et à la majorité des cultivateurs d'achever la récolte avant le gel. Les hausses soutenues des prix des produits de base depuis l'été ont incité certains producteurs à prendre de l'expansion.

Des acres de pâturage inutilisé étaient disponibles dans la région d'Interlake. Les parcelles de terres agricoles ouvertes et bien clôturées se sont vendues à prix plus élevé, parce que ces terres peuvent servir à la production de cultures commerciales ou de fourrages ou au pâturage amélioré.

Dans le Sud-Est, l'exode de l'industrie porcine qui se poursuit aurait pu avoir une incidence sur les ventes de terres, mais la demande est restée stable parce que des producteurs laitiers souhaitent faire l'acquisition de terres pour assurer la gestion des éléments nutritifs.

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick a augmenté en moyenne de 2,4 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010. La valeur des terres était restée inchangée au cours du premier semestre de 2010 et avait augmenté de 2,5 p. 100 au cours de la période précédente.

La valeur des terres agricoles augmente en moyenne de 0,4 p. 100 par mois depuis les deux dernières années. Les valeurs ont augmenté ou se sont stabilisées depuis l'atteinte d'un sommet de 6,3 p. 100 pendant le dernier semestre de 2008.

Les prix accrus des pommes de terre, la concurrence des producteurs pour des lots de pommes de terre non attribués disponibles et une pénurie de terres à vendre ont créé un environnement de vente propice dans les régions du comté de Madawaska et du comté de Victoria. La pression à la hausse exercée sur la valeur des terres agricoles a été tempérée par une diminution du volume de contrats de transformation des pommes de terre de l'ordre de 15 à 25 p. 100 par rapport à l'année précédente. Le nombre limité de ventes de terres agricoles pendant la période du rapport fut réalisée par des producteurs agricoles qui ont quitté l'industrie.

Dans le comté de Kings, des acheteurs inhabituels attirés dans la région par la mine de potasse ont fait l'acquisition de terres agricoles en vue d'exercer l'agriculture à temps partiel.

Les acheteurs plus habituels du secteur laitier ont été moins actifs, mais ont pu louer à prix raisonnable des terres appartenant à d'anciennes exploitations d'élevage bovin et à des producteurs agricoles à temps partiel.

Ce niveau d'activité ainsi que la demande du marché ont contribué à l'augmentation globale.

Certaines ventes ont été effectuées dans la région de Carleton, mais la valeur des terres agricoles est restée inchangée.

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée au cours du deuxième semestre de 2010. Par comparaison, la valeur des terres

avait augmenté de 0,7 p. 100 au cours du premier semestre de 2010 et n'avait pas fluctué pendant le dernier semestre de 2009. La valeur des terres agricoles augmente ou reste inchangée depuis 1993.

Les exploitations laitières et avicoles continuent d'être les principaux moteurs de la demande de terres agricoles dans les régions de l'Est. La tendance à constituer de grands troupeaux laitiers accroît le besoin de disposer de plus de terres pour le fourrage. Cependant, les terres disponibles étaient en nombre limité.

La concurrence pour des terres agricoles a diminué dans la partie ouest de la province. Les exploitations laitières représentent la principale industrie agricole dans cette région, et la majorité d'entre elles disposaient de biens-fonds suffisants pour pouvoir exercer leurs activités. Cela s'est traduit par une faible activité sur le marché.

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse a augmenté en moyenne de 0,6 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 3,1 p. 100 et de 1,4 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

La valeur des terres augmente en moyenne de 0,4 p. 100 par mois depuis les deux dernières années. La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse est restée stable ou augmente depuis 2001.

Quelques ventes de terres ont été enregistrées dans la région d'Antigonish en 2010, de même qu'un nombre limité de ventes de terres nues. Même si l'activité a été plus calme qu'à l'habitude dans cette région, une légère augmentation a été enregistrée.

La production de grandes cultures, de fruits et de bétail a été stable dans la région de Kentville, dans la vallée de l'Annapolis. La faible quantité de quota de lait à acheter a limité l'expansion des exploitations laitières, ce qui a atténué la pression exercée sur les prix des terres. La valeur des terres agricoles dans la région de Kentville est restée inchangée.

Les exploitations laitières sont demeurées la principale source de demande de terres agricoles dans les régions de Colchester et de East Hants. La tendance à la constitution de cheptels plus grands a accru la nécessité de terres pour le fourrage, dont l'offre est limitée. Le nombre restreint de ventes qui ont été effectuées n'a pas contribué à faire fluctuer les valeurs dans cette région.

Ontario

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté en moyenne de 2,4 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 4,3 p. 100 et de 3,3 p. 100 au cours des deux périodes précédentes. Cela se traduit par un accroissement mensuel moyen de 0,6 p. 100 en 2010, soit le pourcentage le plus élevé au Canada. La valeur des terres agricoles en Ontario augmente depuis 1993.

On a observé une tendance stable et à la hausse dans l'ensemble de la province. Les hausses les plus importantes ont été enregistrées dans le Sud-Ouest et l'Est de l'Ontario.

Les producteurs de lait ont contribué à la forte demande de terres dans le Sud-Ouest. Les restrictions imposées pour l'achat de quota de lait ont amené des producteurs à commencer à acheter des terres pour y produire des cultures commerciales. Les grandes exploitations d'élevage intensif ont continué de chercher des terres afin de pouvoir prendre de l'expansion et de satisfaire les exigences relatives au programme de gestion des éléments nutritifs. Ces activités ont contribué à la hausse de 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 sont restés élevés, car les propriétaires fonciers capitalisent sur les revenus issus des cultures commerciales. Les prix accrus des produits de base, les rendements de culture plus élevés et la faiblesse des taux d'intérêt ont alimenté la demande de terre pendant la période visée par le rapport.

Dans le reste de l'Ontario, on a enregistré des variations minimales de la valeur des terres agricoles : une combinaison de hausses et de baisses dérisoires a été enregistrée dans certaines régions, et aucune fluctuation n'a été enregistrée dans d'autres régions.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a augmenté en moyenne de 3,2 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, soit la hausse moyenne la plus élevée au Canada. Les valeurs étaient restées inchangées au cours des deux périodes précédentes. En fait, les valeurs sont demeurées stables ou ont diminué à l'Île-du-Prince-Édouard au cours de chaque période semestrielle de rapport depuis le dernier semestre de 2003.

Les conditions météorologiques favorables enregistrées en 2010 ont préparé le terrain à une récolte abondante de pommes de terre. Les prix accrus des pommes de terre en 2010 ont permis aux producteurs d'aller de l'avant après la piètre campagne de 2009. Les expéditions vers les marchés étrangers comme la Russie ont permis de continuer d'écouler les stocks de pommes de terre de

l'Î.-P.-É. Les prix plus élevés et la tension liée au faible volume entreposé se sont aussi traduits par des revenus plus élevés.

Ces facteurs ont contribué à créer une demande de terres agricoles de qualité, même si les acheteurs étaient sélectifs. Les parcelles plus attrayantes se vendaient à un prix élevé pendant la période du rapport. C'était le cas particulièrement dans la région de Summerside. Certains producteurs ont trouvé difficile de vendre des terres qui ne correspondaient pas aux normes de qualité recherchées par les acheteurs.

Québec

La valeur des terres agricoles au Québec a augmenté en moyenne de 0,9 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 2,3 p. 100 et de 1,3 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Les valeurs augmentent en moyenne de 0,4 p. 100 par mois depuis les deux dernières années. 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 resté relativement stable, et la croissance la plus forte a été enregistrée dans le Sud-Ouest et dans le Sud-Est de la province.

Les valeurs ont augmenté principalement dans les régions où les cultures commerciales dominent le marché, où les terres sont de qualité supérieure et où il y a un nombre suffisant d'entreprises de grande culture qui se font concurrence pour l'acquisition de terres.

Les facteurs qui ont influencé les valeurs dans ces régions sont la qualité des terres, la demande, les bonnes perspectives de prix pour les grains et les céréales, et les taux d'intérêt relativement bas. Il y avait très peu de terres à vendre pendant la période du rapport, et la demande a été généralement très forte.

Dans d'autres régions, on comptait parmi les acheteurs des producteurs de cultures, des producteurs laitiers, des producteurs de porcs et des producteurs de volailles; toutefois, les producteurs de porcs ont été moins actifs dans le marché en raison des difficultés qui affligent le secteur.

Saskatchewan

La valeur des terres agricoles en Saskatchewan a augmenté en moyenne de 2,7 p. 100 au cours du deuxième semestre de 2010, après des hausses de 2,9 p. 100 et de 3,4 p. 100 au cours des deux périodes précédentes.

Les valeurs ont augmenté en moyenne de 0,5 p. 100 par mois en 2010. La valeur des terres agricoles en Saskatchewan augmente depuis 2002.

Cette hausse a été entraînée par les prix accrus des terres dans quelques municipalités rurales dans la moitié sud de la province où l'on a enregistré une activité de vente considérable. Dans le reste de la province, les valeurs sont demeurées relativement stables pendant la période visée par le rapport.

On a observé une forte demande de terres de bonne qualité, notamment dans les régions de production de lentilles. Le taux de rendement favorable provenant des loyers en espèces pour de nombreux propriétaires fonciers à l'heure actuelle a donné lieu au retrait de terres du marché. Même si, dans l'ensemble, il y avait moins de vendeurs sur le marché, tous les terrains à vendre ont fait l'objet de nombreuses offres.

La faiblesse soutenue des taux d'intérêt, l'appréciation des prix des produits de base et la remontée des prix des bovins ont aussi contribué à la forte demande de terres. La Saskatchewan a aussi vu arriver des acheteurs venus d'autres pays pour exercer l'agriculture dans la province.

L'ensemencement et la récolte dans une vaste portion de la province ont été entravés par l'excès d'humidité et la qualité ainsi que la quantité de la récolte obtenue ont été variables.

L'un des facteurs ayant contribué à une activité minime de ventes de terres dans certaines régions de la province est la superficie qui n'a pas étéensemencée en raison des inondations printanières.

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, évaluateur principal (anglophone)
bruce.gordon@fcc-fac.ca
403-221-3401

Éva Larouche, conseillère aux communications (bilingue)
eva.larouche@fcc-fac.ca
1-888-780-6647

Atlantic Canada

Charles Dubé, évaluateur principal (bilingue)

charles.dube@fcc-fac.ca

506-851-7141

Colombie-Britannique

Bill Wiebe, évaluateur principal (anglophone)

bill.wiebe@fcc-fac.ca

604-870-2719

Éva Larouche, conseillère aux communications (bilingue)

eva.larouche@fcc-fac.ca

1-888-780-6647

Manitoba

Claude Jacques, évaluateur (bilingue)

claud.jacques@fcc-fac.ca

204-239-8472

Ontario

Dale Litt, évaluateur principal (anglophone)

dale.litt@fcc-fac.ca

519-291-2192

Jean Lacroix, directeur, Évaluation (bilingue)

jean.lacroix@fcc-fac.ca

613-271-7193

Québec

Hugues Laverdure, directeur, Évaluation (bilingue)

hugues.laverdure@fcc-fac.ca

450-771-6771

Saskatchewan

Cathy Gale, directrice, Évaluation (anglophone)

cathy.gale@fcc-fac.ca

306-780-8336

Éva Larouche, conseillère aux communications (bilingue)

eva.larouche@fcc-fac.ca

1-888-780-6647