

Rapport *Valeur des terres agricoles* - automne 2011

Bienvenue au rapport *Valeur des terres agricoles* — automne 2011 de Financement agricole Canada.

Le présent rapport vise la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011.

Pour visionner la vidéo du rapport *Valeur des terres agricoles* de FAC, visitez www.fac.ca/videovaleurdesterres.

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 21 milliards de dollars et vient de connaître une dix-huitième 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 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 enregistrées 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, la valeur des terres repères est mise 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 variations de la 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.

Le prix des terres varie considérablement d'une région et d'une province à l'autre. C'est pourquoi FAC exprime en pourcentage les tendances provinciales de la valeur des terres agricoles. En illustrant les changements de valeur en pourcentage plutôt qu'à l'aide du prix moyen à l'acre, FAC obtient des résultats plus cohérents à l'échelle nationale.

[Retour au début](#)

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 7,4 % au cours des six premiers mois de 2011, après des augmentations moyennes de 2,1 et 3,0 % au cours des deux périodes de rapport précédentes.

Elle est demeurée stable ou a augmenté dans toutes les provinces. C'est la Saskatchewan qui a connu la hausse moyenne la plus forte (11,6 %), suivie de l'Ontario (6,6 %).

Le Québec et l'Alberta ont enregistré une augmentation moyenne de 4,4 % et de 4,0 % respectivement, tandis que la Nouvelle-Écosse et le Manitoba ont affiché des hausses respectives de 2,9 % et 2,4 %.

La valeur des terres agricoles n'a pas changé en Colombie-Britannique, au Nouveau-Brunswick, à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador.

La valeur des terres agricoles canadiennes a affiché une progression constante au cours de la dernière décennie. À l'échelle nationale, la hausse moyenne semestrielle la plus élevée, soit 7,7 %, a été enregistrée en 2008. La plus récente baisse de la valeur moyenne, soit -0,6 %, a été enregistrée en 2000.

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

Graphique : Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles (Marque)

Tableau : Variation en pourcentage de la valeur des terres agricoles

[Retour au début](#)

Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,0 % au cours du premier semestre de 2011, après des hausses de 1,5 % et de 2,9 % au cours des deux périodes de rapport précédentes.

La valeur a augmenté en moyenne de 0,7 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011. La valeur des terres agricoles en Alberta augmente depuis 1993.

Le Sud de l'Alberta a affiché une forte demande pour de bonnes terres agricoles cultivées. Ce sont les grands producteurs qui se livrent concurrence pour des terres qui sont à l'origine de la croissance de la demande. La demande de terres irriguées propices à la production de cultures spéciales demeure élevée, ce qui a contribué à la forte augmentation de leur valeur. La demande de terres marginales convenant à la culture du foin et à l'élevage du bétail a également augmenté. L'achat de terres agricoles était, de façon générale, considéré comme un investissement judicieux.

Les producteurs se préparaient à la saison de croissance avec beaucoup d'optimisme, compte tenu des niveaux d'humidité supérieurs à la moyenne. Toutefois, l'humidité excessive durant la saison de plantation a retardé l'ensemencement dans de nombreuses régions.

Le Centre de l'Alberta a encore connu une forte demande de bonnes terres cultivées. Les hausses des prix des bovins ont stimulé la demande de pâturages. Les niveaux d'humidité supérieurs à la moyenne et la température fraîche du printemps ont retardé les récoltes, ce qui a fait diminuer le revenu disponible des producteurs et, par conséquent, la demande de terres. L'affaiblissement de l'économie provinciale ces dernières années a eu pour effet de stabiliser la progression rapide de la valeur des terres agricoles près de l'autoroute 2, dans le corridor entre Edmonton et Calgary. Dans la plupart des régions du Centre de l'Alberta, la valeur des terres semble avoir atteint un plateau ou a légèrement augmenté au cours de la période visée par le rapport.

En 2008 et en 2009, une grave sécheresse a touché une partie de la région de la rivière de la Paix, dans le Nord de l'Alberta, et dans certaines régions, cette sécheresse s'est poursuivie en 2010. Elle a eu des répercussions sur le niveau des revenus des producteurs et a entraîné, du même coup, une baisse de la demande de terres. Au printemps 2011, la région a de nouveau bénéficié de niveaux d'humidité favorables. Au cours des six derniers mois, le prix des terres a légèrement augmenté dans la plupart des régions, en raison peut-être d'un regain d'optimisme provoqué par de meilleures conditions de croissance après plusieurs années de sécheresse.

[Retour au début](#)

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles n'a pas changé au cours du premier semestre de 2011. Le dernier rapport signalait une hausse moyenne de 0,4 %, laquelle faisait suite à une diminution de 0,9 % dans le précédent rapport.

Bien que, de façon générale, le marché des terres agricoles dans la région de la rivière de la Paix soit demeuré stable au cours des six premiers mois de 2011, le marché a révélé que la valeur des terres de meilleure qualité s'est appréciée dans la région de Dawson Creek. Cette progression est principalement attribuable à la forte demande des producteurs qui voulaient prendre de l'expansion en achetant des terres de première qualité. En

outre, les revenus provenant du secteur des ressources naturelles ont continué de soutenir la demande de terres en périphérie urbaine, créant ainsi une concurrence pour les producteurs désireux d'agrandir leur exploitation.

La région de Cariboo a connu de faibles ventes ainsi qu'une légère diminution de la valeur des terres. Les ventes ont également été faibles dans la région de Bulkley Valley, y compris dans la région de Vanderhoof. La valeur des terres n'a pas changé dans la partie sud de la province et dans l'île de Vancouver en raison d'un marché incertain au cours des six derniers mois.

Toujours au cours des six derniers mois, la situation économique est demeurée relativement stable dans le secteur agricole. La valeur des terres agricoles dans la région de l'Okanagan, reconnue pour sa production fruitière et vinicole, n'a connu aucun changement pendant la période visée.

Retour au début

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 2,4 % au cours du premier semestre de 2011, après des hausses de 1,3 % et de 3,4 % lors des deux précédentes périodes de rapport.

La valeur des terres a progressé en moyenne de 0,4 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011. La valeur des terres agricoles au Manitoba est à la hausse depuis 2001.

Selon nos observations, la valeur des terres a surtout augmenté dans les régions de la province où l'on produit des céréales et des cultures spéciales, alors qu'elle n'a que peu ou pas augmenté dans la région d'Interlake (Nord-Est) et dans les régions de la province où l'on pratique l'élevage bovin (Centre-Nord, Sud-Est et Sud-Ouest).

Ce sont les régions où la production céréalière est le principal secteur d'activité qui ont connu les hausses les plus importantes. Le prix élevé des produits de base, la faiblesse des taux d'intérêt et le fait que les terres agricoles soient considérées comme un investissement sûr ont fait grimper le prix des terres, et ce, malgré l'arrivée tardive du printemps, les conditions pluvieuses et la fraîcheur de l'été 2010.

La région d'Interlake reçoit des pluies très abondantes depuis trois ans, et le Sud-Ouest de la province a connu le même sort à l'automne 2010. Malgré cette situation, la valeur des terres agricoles est restée stable dans cette région.

Des acres de pâturage inutilisé dans la région d'Interlake et comprenant des parcelles ouvertes et bien clôturées se sont vendus à prix élevés, parce que ces terres peuvent servir à la production de cultures commerciales ou de fourrages ou comme pâturage amélioré. Dans la région de Steinbach, ce sont des producteurs soumis à la gestion de l'offre (secteurs laitier et avicole) qui ont acheté les terres disponibles pour l'épandage de fumier.

Au cours des derniers mois, des inondations ont touché des terres à proximité des rivières Assiniboine et Souris dans l'Ouest du Manitoba, de même que la région entourant le lac Manitoba. Étant donné que l'information sur les propriétés touchées par les inondations était limitée au moment de la rédaction du présent rapport, l'impact sur la valeur des terres inondées était inconnu.

Retour au début

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick est demeurée inchangée au premier semestre de 2011. Elle avait augmenté de 2,4 % au cours du deuxième semestre de 2010, après être demeurée stable au premier semestre. La valeur des terres augmente ou demeure stable au Nouveau-Brunswick depuis l'atteinte d'un sommet de 6,3 % dans le dernier semestre de 2008.

Toutes les ventes enregistrées dans les comtés de Madawaska et de Victoria touchaient des terres de qualité moyenne ou supérieure à la moyenne destinées à la production de pommes de terre et vendues par des agriculteurs qui quittaient l'industrie. Les producteurs à contrat de la région se sont livrés une forte concurrence,

particulièrement lorsque les ventes de terres étaient associées à un volume de contrats de transformation. Cela n'a toutefois pas modifié la valeur des terres, car la diminution du revenu disponible liée au coût plus élevé des intrants a contrebalancé l'effet de cette forte concurrence.

En dépit du prix plus faible de la pomme de terre par rapport aux prévisions, la valeur des terres agricoles est demeurée inchangée dans le comté de Carleton pendant la période visée par le rapport. La stabilité des cours des produits de base et la diminution du nombre de contrats de transformation ont eu une incidence sur la demande de terres ainsi que sur l'achat de terres destinées à la production de pommes de terre. D'autre part, l'augmentation des frais d'exploitation a limité le revenu disponible pour l'achat de nouvelles terres.

Dans la région de Sussex, de nombreuses propriétés de grande superficie ou d'anciennes fermes ont été achetées surtout par des acheteurs inhabituels souhaitant vivre en milieu rural ou pratiquer l'agriculture à temps partiel. Étant donné que la mine de potasse locale emploiera vraisemblablement des résidents ruraux, l'expansion des activités minières dans cette région a eu des répercussions sur la demande de terres agricoles inoccupées. Malgré ces conditions, la valeur des terres agricoles est restée inchangée dans cette région.

L'indisponibilité de quota et son prix élevé ont contribué à limiter l'expansion des fermes laitières, ralentissant indirectement la vente de terres.

Retour au début

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée au cours du premier semestre de 2011. Elle n'avait d'ailleurs pas changé au cours du deuxième semestre de 2010, mais avait augmenté de 0,7 % pendant le premier semestre de 2010. La valeur des terres agricoles augmente ou demeure inchangées dans cette province depuis 1993.

Les exploitations laitières forment la principale industrie agricole dans cette région, et la majorité d'entre elles disposaient de biens fonciers suffisants pour pouvoir exercer leurs activités. Cela s'est traduit par une faible activité sur le marché.

Retour au début

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse a augmenté en moyenne de 2,9 % au cours du premier semestre de 2011, après des hausses de 0,6 % et de 3,1 % au cours des deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres s'est appréciée en moyenne de 0,5 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011. Elle est demeurée stable ou a augmenté en Nouvelle-Écosse depuis 2001.

La valeur des terres dans les comtés de East Hants et de Colchester a subi certaines pressions à la hausse, surtout à cause de la concurrence que se livrent les exploitations laitières prospères et les banlieusards de la région métropolitaine de Halifax pour acheter des terres. Certaines terres agricoles de bonne qualité se sont vendues à prix élevé, et la demande des agriculteurs à temps partiel et des éleveurs de chevaux est restée constante.

Dans la région d'Antigonish, où domine l'industrie laitière, quelques petites parcelles se sont vendues au prix courant ou à un prix légèrement plus élevé. L'indisponibilité de quota laitier a ralenti indirectement la vente de terres agricoles.

Dans la région de Kentville, les prix ont augmenté en raison de la concurrence entre les divers secteurs et au sein de ces derniers. Les secteurs soumis à la gestion de l'offre affichent beaucoup de confiance, particulièrement l'industrie du poulet à griller. Les vignobles ont continué de prendre de l'expansion et l'industrie vinicole est devenue très dynamique en Nouvelle-Écosse.

Retour au début

Ontario

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté en moyenne de 6,6 % au cours du premier semestre de 2011. Elle a donc continué de grimper, après des hausses de 2,4 % et de 4,3 % au cours des deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 1,1 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011. Elle n'a cessé de croître depuis 1993 et a atteint un sommet de 8,2 % au second semestre de 1996.

Les hausses les plus importantes ont été enregistrées dans le Sud-Ouest et le Nord de l'Ontario, tandis que les autres régions de la province ont connu des variations plus modestes qui n'ont eu que peu ou pas d'effet sur la valeur des terres agricoles.

Les producteurs de lait ont alimenté la forte demande de terres en continuant d'acheter d'autres terres plutôt que des quotas laitiers, qui font l'objet de restrictions.

La rentabilité des cultures spéciales comme le ginseng et les légumes a continué de faire grimper le prix des terres dans le Sud de l'Ontario. Les exploitations laitières et les cultures commerciales ont fait augmenter la demande et le prix des terres dans le Nord de l'Ontario. Les exploitations d'élevage intensif ont continué de chercher des terres afin de pouvoir prendre de l'expansion ou satisfaire aux exigences du Programme de gestion des éléments nutritifs.

Les exploitations de cultures commerciales ont continué de contribuer à la vigueur de la demande de terres cultivables, qui a été de loin supérieure à l'offre dans plusieurs régions. La stabilité ainsi que la hausse des prix des produits de base et des rendements des cultures ont continué de soutenir la demande de terres pendant la période visée par le rapport.

La demande de terrains résidentiels a augmenté dans certaines régions du Sud-Ouest de l'Ontario et en périphérie du Grand Toronto. Il arrive donc, par conséquent, que des acheteurs inhabituels fassent l'acquisition de petites fermes, ce qui contribue à intensifier la concurrence pour les terres agricoles.

Retour au début

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard est demeurée inchangée au cours du premier semestre de 2011, après une hausse de 3,2 % au deuxième semestre de 2010. Elle n'avait pas changé dans le premier semestre de 2010.

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a été stable ou à la hausse dans chacune des périodes de rapport depuis le second semestre de 2009.

La région de Summerside, où dominent les exploitations de pommes de terre, mais qui compte également des fermes laitières, avicoles, bovines ainsi que des exploitations de culture commerciale, a enregistré plusieurs ventes de terres à des prix stables depuis le 1^{er} janvier 2011. Ce sont surtout les producteurs à contrat de pommes de terre qui se sont livrés concurrence, investissant dans des terres et des installations destinées à améliorer l'entreposage et la réfrigération des produits. Le coût des intrants demeure une des préoccupations des producteurs de pommes de terre, qui ont continué de mettre l'accent sur l'amélioration de leur marge bénéficiaire grâce à leurs pratiques de gestion.

La région de Charlottetown, où l'on trouve une variété d'exploitations de pommes de terre, de fermes laitières, de producteurs de bœuf, de légumes et de cultures commerciales ainsi que des exploitants agricoles à temps partiel, n'a enregistré que peu de ventes de terres nues au cours du premier semestre de 2011. Ce sont les divers types d'exploitations agricoles qui se sont fait concurrence pour l'achat de ces terres. La valeur des terres agricoles dépendait grandement de l'emplacement dans cette région avec des prix qui se sont stabilisés au cours du dernier semestre. Le coût élevé des aliments pour animaux a incité les exploitants à produire d'importantes cultures de céréales et de soja.

Retour au début

Québec

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,4 % au cours de la première moitié de 2011, après des hausses de 0,9 % et de 2,3 % au cours des deux périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 0,7 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011.

La valeur des terres agricoles au Québec demeure stable ou augmente depuis 1984, année où FAC a commencé à produire des rapports à ce sujet. Le Québec est la seule province dont la valeur moyenne des terres agricoles n'a jamais diminué pendant cette période.

La valeur des terres agricoles a connu une augmentation importante dans l'Ouest de la province, ainsi que dans Lanaudière et dans le Centre-du-Québec, où la demande dépassait l'offre, attirant une clientèle très variée. Le marché des terres agricoles dans les secteurs situés à l'est de la région du Centre-du-Québec est resté stable malgré les défis auxquels l'industrie du porc doit faire face. Le nombre d'acheteurs éventuels était limité à cause de la diminution du nombre de producteurs dans les régions dominées par l'industrie porcine.

Au cours des derniers mois, la région de la Montérégie a subi des inondations. Étant donné que l'information sur les propriétés touchées par les inondations était limitée au moment de la rédaction du présent rapport, l'impact sur la valeur des terres inondées était inconnu.

La demande des producteurs de cultures commerciales est demeurée élevée. La valeur des terres a augmenté dans ces secteurs dynamiques, ce que confirment divers indicateurs et les transactions relatives aux parcelles de terre de toute taille. Le prix des céréales, la forte demande et les taux d'intérêt ont tous contribué à ces augmentations.

Retour au début

Saskatchewan

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a augmenté en moyenne de 11,6 % au cours du premier semestre de 2011, soit la hausse moyenne la plus élevée au Canada. Cette hausse est consécutive à des augmentations de 2,7 % et de 2,9 % au cours des deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 1,9 % par mois entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2011. Elle ne cesse de croître depuis 2002.

Cette progression découle principalement des cours élevés des produits de base et du bétail. Au lieu de vendre leurs terres, les propriétaires acceptent maintenant plus souvent de les louer. Bien que la demande de terres à vendre ait largement dépassé l'offre, les terres agricoles de la Saskatchewan étaient considérées comme un investissement sûr offrant actuellement un excellent rendement. Les taux d'intérêt sont également restés attrayants.

Ce sont les régions du Nord-Ouest et du Sud-Est de la province qui ont connu les augmentations de valeur les plus importantes, grâce aux bonnes récoltes et au prix élevé des produits de base de l'automne 2010. Parmi les facteurs ayant contribué à cette augmentation, soulignons l'arrivée en Saskatchewan d'agriculteurs d'autres provinces voulant acheter des terres agricoles à prix concurrentiel, l'expansion des fonds de terre des grands producteurs agricoles locaux, les cours du pétrole et du gaz, particulièrement dans le gisement de pétrole de Bakken, et enfin la demande soutenue de sols lourds argileux.

L'an dernier, les municipalités rurales du Sud-Ouest et du Nord-Est de la province ont été les plus durement touchées par les inondations, ce qui a rendu les acheteurs éventuels de terres plus prudents. Par conséquent, la valeur des terres a augmenté plus faiblement pendant cette période et il n'y a pas eu autant de ventes dans ces régions qu'ailleurs dans la province.

Retour au début

Coordonnées

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

Éva Larouche, conseillère en communication (bilingue)
eva.larouche@fac.ca
1-888-780-6647

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

Canada atlantique

Charles Dubé, évaluateur principal (bilingue)
charles.dube@fac.ca
506-851-7141

Colombie-Britannique

Éva Larouche, conseillère en communication (bilingue)
eva.larouche@fac.ca
1-888-780-6647

Bill Wiebe, évaluateur principal (anglophone)
bill.wiebe@fac.ca
604-870-2719

Manitoba

Claude Jacques, évaluateur (bilingue)
claudio.jacques@fac.ca
204-239-8472

Ontario

Dale Litt, évaluateur principal (anglophone)
dale.litt@fac.ca
519-291-2192

Jean Lacroix, directeur, Évaluation (bilingue)
jean.lacroix@fac.ca
613-271-7193

Québec

Hugues Laverdure, directeur, Évaluation (bilingue)
hugues.laverdure@fac.ca
450-771-6771

Saskatchewan

Éva Larouche, conseillère en communication (bilingue)
eva.larouche@fac.ca
1-888-780-6647

Cathy Gale, directrice, Évaluation (anglophone)
cathy.gale@fac.ca
306-780-8336

Évaluation

Richard Hayes, directeur supérieur, Évaluation (bilingue)
richard.hayes@fac.ca
613-271-7648