

Rapport *Valeur des terres agricoles* – Printemps 2012

Bienvenue au rapport *Valeur des terres agricoles* — Printemps 2012 de Financement agricole Canada.

Le présent rapport vise la période comprise entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2011.

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 22 milliards de dollars et vient de connaître une 19^e 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. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez www.fac.ca.

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.

Dans le premier rapport, publié au printemps, nous décrivons les fluctuations enregistrées entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre. Dans le deuxième rapport, publié à l'automne, nous présentons 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 terre choisies représentent les catégories de sol agricole les plus répandues dans chaque partie du pays. 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 uniformes à l'échelle nationale.

Retour au début

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 6,9 % au cours des six derniers mois de 2011, après avoir affiché des hausses moyennes de 7,4 % et de 2,1 % durant les deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres est demeurée stable ou a augmenté dans toutes les provinces. La Saskatchewan, où se trouvent 40 % des terres arables du Canada, a connu la hausse moyenne la plus forte (10,1 %), suivie de l'Ontario (7,2 %).

L'Alberta et le Québec ont enregistré une augmentation moyenne de 4,5 % et de 4,3 % respectivement, précédant la Nouvelle-Écosse et le Manitoba qui ont affiché des hausses respectives de 3,2 % et de 1,9 %.

La valeur des terres agricoles a augmenté de 1,5 % à l'Île-du-Prince-Édouard, de 1,3 % au Nouveau-Brunswick et de 0,2 % en Colombie-Britannique. Elle est demeurée inchangée 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, de 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 4,5 % au deuxième semestre de 2011, après avoir affiché des hausses de 4,0 % et de 1,5 % durant les deux périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles de cette province n'a pas cessé de croître depuis 1993.

Le prix élevé des produits de base ainsi qu'une intensification de l'activité pétrolière semblent stimuler la confiance dans l'économie et les prix fonciers demeurent stables ou augmentent.

Dans le Centre de l'Alberta et dans certaines régions de la rivière de la Paix, la valeur des terres agricoles a augmenté à un niveau comparable à ceux observés en 2007 et 2008, avant la sécheresse de 2009.

Dans le Sud de l'Alberta, les terres ont généralement été considérées comme un bon investissement. Les grands producteurs se sont fait concurrence pour obtenir de bonnes terres cultivées, ce qui a alimenté la demande et fait augmenter les prix.

La demande de terres irriguées propices à la production de cultures spéciales est demeurée élevée et la demande de terres marginales convenant à la culture du foin et à l'élevage du bétail a également augmenté.

[Retour au début](#)

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a connu une augmentation moyenne de 0,2 % au deuxième semestre de 2011. Elle était demeurée inchangée pendant le premier semestre de 2011, après avoir affiché une augmentation de 0,4 % durant le semestre précédent.

Le marché des terres agricoles dans la région de la rivière de la Paix a enregistré un nombre limité de transactions et les prix sont, dans l'ensemble, demeurés stables. Cependant, la valeur des terres de meilleure qualité s'est légèrement appréciée dans la région de Dawson Creek en raison de la concurrence des producteurs pour le nombre limité de propriétés sur le marché.

La région de Cariboo et celle de Bulkley Valley, y compris la région de Vanderhoof, ont connu de faibles ventes et aucun changement dans la valeur des terres.

La valeur des terres agricoles est demeurée stable dans le Sud de l'Okanagan où la demande des fruiticulteurs et des agriculteurs à temps partiel a été bonne. Les ventes intersectorielles, y compris celles de vergers et de surfaces non plantées, ont également augmenté durant la période visée.

Une diminution de la demande a fait que les ventes ont été limitées dans la partie sud-est de la province, y compris dans la région de Creston. L'Île de Vancouver ayant aussi connu un marché tranquille, la valeur des terres agricoles y est demeurée inchangée.

Dans le Lower Mainland du Sud-Ouest de la Colombie-Britannique, une demande de superficies rurales a émané d'acheteurs non producteurs, d'agriculteurs débutants et de producteurs existants désireux d'agrandir

leurs fonds de terre. Les prix élevés des cultures de bleuets ont contribué à favoriser une bonne demande et à assurer la stabilité des prix dans cette région.

Retour au début

Manitoba

Au Manitoba, l'augmentation moyenne de 1,9 % de la valeur des terres agricoles pendant le deuxième semestre de 2011, qui fait suite à des hausses de 2,4 % et de 1,3 % durant les deux périodes de rapport précédentes, confirme la tendance ascendante continue de la valeur des terres agricoles amorcée en 2001.

La valeur des terres a augmenté en dépit de pluies très abondantes au printemps qui, selon le rapport de la Société des services agricoles du Manitoba, a empêché l'ensemencement de 2,9 millions d'acres, soit 30 % des terres arables de la province. L'été chaud et sec a contribué à créer de bonnes conditions pour la récolte d'automne qui s'est révélée moyenne.

Ce sont les régions de production céréalière qui ont connu les hausses les plus importantes. Le prix élevé des produits de base, la faiblesse des taux d'intérêt, des regroupements continus et le fait que les terres agricoles ont été considérées comme un investissement sûr ont probablement fait grimper le prix des terres.

En raison de la demande de terres entre le secteur de la gestion de l'offre et l'industrie céréalière, le Sud-Est du Manitoba a connu l'augmentation la plus importante. La demande a également été forte dans le Sud-Ouest, le Centre-Sud et le Nord-Ouest de la province où des terres produisant des céréales et des oléagineux se sont vendues à prix forts.

La région d'Interlake a affiché une augmentation de faible à inexistante durant la période de rapport, étant donné que les régions de production céréalière ont enregistré de modestes augmentations et que le statu quo a prévalu dans les régions où l'on pratique l'élevage bovin.

Retour au début

Nouveau-Brunswick

La valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick a affiché une augmentation moyenne de 1,3 % pendant le deuxième semestre de 2011. Elle était demeurée inchangée au premier semestre de 2011 après avoir augmenté de 2,4 % durant le deuxième semestre de 2010.

Après une augmentation record de 6,3 % pendant le deuxième semestre de 2008, la valeur des terres agricoles a augmenté ou est demeurée stationnaire dans cette province.

Dans le comté de Carleton, la demande a diminué, mais la valeur des terres agricoles est demeurée constante du fait que les producteurs ont été confrontés à des coûts d'intrants plus élevés, ce qui a entraîné une diminution de leur revenu disponible pour l'achat de nouvelles terres. Étant donné que les producteurs cherchent à accroître leurs fonds de terre, le regroupement de petites exploitations agricoles semble être une tendance qui s'installe.

Dans les comtés de Madawaska et de Victoria, la valeur des terres agricoles n'a pas changé et les productions de pommes de terre et laitière ont été à l'origine de la majorité des ventes.

Dans la région de Sussex, de nombreuses propriétés de grande superficie ont été achetées par des acheteurs souhaitant vivre en milieu rural ou pratiquer l'agriculture d'agrément, ce qui a créé une demande de terres en sus des unités agricoles actives. Vraisemblablement employés par la mine de potasse locale, les résidents ruraux ont contribué à accroître la demande de terres agricoles inoccupées dans cette région.

Retour au début

Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée au deuxième semestre de 2011. Elle n'avait, d'ailleurs, pas changé pendant les deux périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles augmente ou demeure stable dans cette province depuis 1993.

En raison du manque de ventes comparables, aucun changement n'a été relevé durant cette période.

Retour au début

Nouvelle-Écosse

La valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse a affiché une augmentation moyenne de 3,2 % au deuxième semestre de 2011, après avoir connu des hausses de 2,9 % et de 0,6 % durant les deux périodes de rapport précédentes. Depuis 2001, elle est demeurée stable ou a augmenté.

Les terres agricoles à vendre étaient limitées dans l'ensemble de la province. L'augmentation de leur valeur est vraisemblablement due à la demande d'acheteurs agricoles et non agricoles.

Dans la région d'Antigonish, les terres agricoles se sont vendues à des prix généralement élevés, car la configuration des terrains des hautes terres fait que la quantité de terres agricoles exploitables est limitée. La vigueur de l'industrie laitière et de l'agriculture d'agrément a contribué au maintien de la valeur des terres agricoles.

Dans la région de Kentville, le prix des terres agricoles a continué d'augmenter en raison de la demande et de la concurrence que les agriculteurs commerciaux, les viticulteurs, les producteurs laitiers, les aviculteurs et les petits fruiticulteurs se sont livrée pour des parcelles de terre de bonne qualité. La vigueur de l'industrie avicole a contribué à maintenir le niveau élevé de la valeur des terres agricoles.

En raison de la demande constante des agriculteurs d'agrément et des éleveurs de chevaux, la valeur des terres agricoles a également été élevée dans les comtés de East Hants et de Colchester. Les terres mises en vente se sont vendues relativement rapidement, en partie du fait que les banlieusards de Halifax ont acquis des terres agricoles.

Retour au début

Ontario

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté de 7,2 % au cours du deuxième semestre de 2011, après des hausses de 6,6 % et de 2,4 % durant les deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 1,2 % par mois, soit deux fois plus rapidement qu'en 2010. En Ontario, la valeur des terres agricoles 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 l'Est de l'Ontario, tandis que les autres régions de la province ont connu des variations plus modestes. Dans plusieurs régions, la demande de terres agricoles a été de loin supérieure à l'offre du fait que les éleveurs intensifs, les producteurs de légumes et les cultivateurs voulaient tous acquérir des terres.

Les producteurs laitiers ont alimenté la demande en achetant des terres plutôt que des quotas laitiers compte tenu des quantités limitées disponibles. De même, de grandes exploitations d'élevage intensif cherchaient des terres pour agrandir leur exploitation et satisfaire aux exigences du Programme de gestion des éléments nutritifs.

Le niveau élevé du prix des produits de base et des rendements des cultures a continué de stimuler la demande de terres agricoles exploitables des exploitations de cultures commerciales. Dans le Sud de l'Ontario, la concurrence dont ont fait l'objet les terres de cultures maraîchères de première qualité a incité les agriculteurs prévoyant de quitter la profession à vendre leurs terres plutôt qu'à les louer à d'autres producteurs.

Les banlieusards à la recherche de terrains résidentiels ont continué d'acheter de petites fermes au nord de la

région du Grand Toronto du fait que le réseau GO (GO Transit) s'est récemment étendu à ces régions, ce qui a entraîné une intensification de la demande de terres agricoles dans cette région.

Retour au début

Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a affiché une augmentation moyenne de 1,5 % au deuxième semestre de 2011. Après avoir augmenté de 3,2 % durant le deuxième semestre de 2010, elle était demeurée inchangée pendant le premier semestre de 2011.

Depuis le second semestre de 2009, la valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a été stable ou à la hausse au cours de chacune des périodes de rapport.

Dans l'ensemble de la province, les ventes ont témoigné d'une augmentation générale de la demande et du prix des terres agricoles de bonne qualité. Cette évolution reflète peut-être l'optimisme général des producteurs de pommes de terre qui ont connu une deuxième année consécutive de bonne récolte conjuguée à une augmentation du prix des cultures.

Dans la région de Summerside, les producteurs de pommes de terre ont consolidé leurs terres en prévision des négociations contractuelles avec les entreprises de transformation de la pomme de terre. La valeur des terres agricoles est demeurée stable, mais élevée, surtout pour les terres de bonne qualité bien situées.

Dans la région de Charlottetown, les prix ont affiché une tendance à la hausse durant les six derniers mois du fait que la demande de terres agricoles a augmenté, principalement de la part des producteurs de pommes de terre. Cependant, les producteurs laitiers cherchaient également des terres afin d'atténuer les risques en cultivant de quoi nourrir leur propre bétail.

Retour au début

Québec

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,3 % pendant la deuxième moitié de 2011, après des hausses de 4,4 % et de 0,9 % durant les deux périodes de rapport précédentes.

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.

Durant cette période de rapport, la demande de terres agricoles est demeurée élevée et des augmentations ont été observées dans l'ensemble de la province. Durant les périodes de rapport précédentes, la grande majorité des augmentations se produisait dans la partie sud-ouest de la province.

Des augmentations de la valeur des terres agricoles ont été relevées dans le secteur des cultures commerciales, ce que confirment les transactions relatives aux parcelles de terre de toute taille. Pendant cette période de rapport, des transactions foncières ont également été observées chez les producteurs avicoles et laitiers. Le prix des céréales, une demande vigoureuse et la faiblesse des taux d'intérêt ont aussi contribué à ces augmentations.

Retour au début

Saskatchewan

La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a affiché une augmentation moyenne de 10,1 % au deuxième semestre de 2011, soit la hausse moyenne la plus élevée au Canada. Consécutive à des hausses de 11,6 % et de 2,7 % durant les deux périodes de rapport précédentes, cette augmentation confirme la courbe ascendante des prix amorcée il y a dix ans, en 2002.

En 2011, la valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a enregistré une augmentation mensuelle moyenne de 1,8 %. Les résultats de cette province, qui abrite 40 % des terres arables du Canada, semblent refléter la tendance observée aux États-Unis, où des augmentations à deux chiffres de la valeur des terres agricoles ont été relevées dans plusieurs États producteurs de maïs et de soja. La vigueur continue des prix des produits de base, conjuguée à un marché des terres qui, précédemment, avait toujours progressé à un rythme moindre que dans d'autres régions du pays, sont deux facteurs qui ont contribué à la hausse actuelle de la valeur des terres.

Cette tendance à la hausse de la valeur des terres est également attribuable à la faiblesse des taux d'intérêt ainsi qu'à de bonnes conditions d'ensemencement et de récolte dans la plupart des régions de la province. Durant le deuxième semestre de 2011, les ventes ont repris dans les régions touchées par les inondations ou ayant affiché des ventes minimales en 2010. Cependant, les régions affectées par des inondations au printemps de 2011 ont enregistré des ventes limitées durant la période visée.

La plupart des régions de la province ont affiché une demande de terres élevée de la part d'agriculteurs locaux désireux d'agrandir leur exploitation ou d'acquérir les terres qu'ils louaient. De nouveaux venus d'autres provinces et de pays étrangers ont également fait des offres d'achat. Dans les régions abritant des terres agricoles de bonne qualité, les inscriptions ont été moins nombreuses du fait que les locataires s'adressaient directement aux locateurs pour empêcher d'autres parties de faire des offres et conserver le contrôle des terres.

Les régions tirant des recettes du pétrole et du gaz ont enregistré peu de ventes, mais une demande vigoureuse, les locateurs ayant décidé de garder les terres leur permettant d'obtenir aussi bien un loyer qu'un revenu des productions pétrolière et gazière.

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)

claud.jacques@fac.ca

204-239-8472

Ontario

Jean Lacroix, directeur, Évaluation (bilingue)

jean.lacroix@fac.ca

613-271-7193

Dale Litt, évaluateur principal (anglophone)

dale.litt@fac.ca

519-291-2192

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