

## Rapport *Valeur des terres agricoles* – Automne 2012

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons le rapport *Valeur des terres agricoles* — Automne 2012 de Financement agricole Canada.

Le présent rapport vise la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2012.

### 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 24 milliards de dollars et vient de connaître une 19<sup>e</sup> 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](http://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<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre. Dans le deuxième rapport, publié à l'automne, nous présentons 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, 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 8,6 % au cours du premier semestre de 2012, après avoir affiché des hausses moyennes de 6,9 % et de 7,4 % durant les deux périodes de rapport précédentes.

La valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté dans toutes les provinces, sauf en Colombie-Britannique, qui a affiché une baisse de 0,3 %. L'Ontario a enregistré la plus forte hausse moyenne, soit 16,3 %, précédant le Manitoba et la Saskatchewan qui ont affiché des hausses respectives de 10,3 % et de 9,1 %.

Le Québec et l'Alberta ont enregistré une augmentation moyenne de 6,7 % et de 5,7 % respectivement, tandis que l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse ont affiché des hausses respectives de 3,1 % et de 2,8 %.

La valeur des terres agricoles est demeurée inchangée au Nouveau-Brunswick 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 actuelle est la hausse la plus élevée enregistrée depuis 1984, année où FAC a commencé à produire des rapports sur la valeur des terres agricoles. La deuxième hausse la plus élevée est de 7,7 % et a été enregistrée au cours du deuxième semestre de 2008. La dernière diminution de la valeur moyenne (de 0,6 %) remonte à 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 5,7 % au premier semestre de 2012, après avoir affiché des hausses de 4,5 % et de 4,0 % durant les deux périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles de cette province n'a pas cessé de croître depuis 1993.

Dans l'ensemble, le Nord de l'Alberta a enregistré de fortes hausses de la valeur des terres agricoles et a connu un prix des produits de base très élevé. Dans plusieurs régions, les exploitations agricoles de plus grande taille ont consolidé leurs fonds de terre. La concurrence pour l'achat de terres ainsi que des facteurs très importants comme l'emplacement et la disponibilité ont fait augmenter les prix. Dans certaines régions, principalement au nord de la rivière de la Paix, le prix des terres s'est stabilisé, probablement en raison des préoccupations exprimées au sujet des conditions d'humidité.

De nouveau, dans le Centre de l'Alberta, le prix élevé des bovins et des céréales a concordé avec une augmentation du prix des terres. En raison du prix élevé des produits de base et des cultures spéciales cultivées à contrat, le périmètre irrigué du Sud de l'Alberta a fait l'objet d'une demande vigoureuse de terres irriguées. La demande de bonnes terres cultivables a également été forte dans la région de Lethbridge.

Retour au début

## **Colombie-Britannique**

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a diminué de 0,3 % durant le premier semestre de 2012, après avoir affiché une légère hausse de 0,2 % au deuxième semestre de 2011. Aucun changement de valeur n'avait été observé au cours du premier semestre de cette même année.

Le marché des terres agricoles dans la région de la rivière de la Paix a enregistré des ventes se situant dans la moyenne, et les prix sont demeurés stables ou ont légèrement baissé. La demande émanant du secteur agricole établi est demeurée inchangée et a donné lieu à des transactions dans toutes les catégories de terres. Certaines régions situées près des agglomérations urbaines qui avaient auparavant enregistré des hausses considérables en raison des acheteurs souhaitant vivre en milieu rural ont montré des signes d'affaiblissement du marché.

La région de Cariboo a affiché de faibles ventes et n'a connu aucun changement dans la valeur de ses terres en général, bien que la valeur des terres de meilleure qualité ait augmenté légèrement et que celle des terres agricoles plus marginales se soit dépréciée un peu. La région de Bulkley Valley, notamment la région de Vanderhoof, a aussi connu de faibles ventes, et les valeurs sont restées stables.

Le marché dans le Sud de l'Okanagan a continué d'enregistrer une forte demande de terres de bonne qualité de la part des fruiticulteurs, mais une baisse de la demande de terres de moins bonne qualité. On a également noté une plus grande proportion de ventes auprès de producteurs agricoles au lieu d'acheteurs souhaitant vivre en milieu rural durant cette période.

La faible demande de la part des acheteurs de l'Alberta s'est poursuivie et a donné lieu à un nombre limité de ventes dans la partie Sud-Est de la province, y compris dans la région de Creston. L'île de Vancouver a aussi enregistré de faibles ventes et n'a connu aucun changement dans la valeur des terres.

Dans le Lower Mainland du Sud-Ouest de la Colombie-Britannique, la pression urbaine a diminué légèrement, même si la demande de propriétés rurales émanait d'acheteurs non producteurs aussi bien que de producteurs agricoles. Le prix élevé des bleuets a continué de favoriser la demande de terres agricoles. Toutefois, ce sont des entreprises agricoles de toutes sortes qui ont conclu des transactions. La demande globale, les ventes et les valeurs sont demeurées stables durant cette période.

Retour au début

## **Manitoba**

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 10,3 % pendant le premier semestre de 2012, ce qui fait suite à des hausses de 1,9 % et de 2,4 % durant les deux périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles de cette province n'a pas cessé de croître depuis 2001, et il s'agit de la plus forte hausse depuis 1984, année où FAC a commencé à produire des rapports sur le sujet.

Cette hausse a été observée principalement dans les régions de production céréalière et de cultures spéciales de la province. Ces régions ont profité de bonnes conditions de récolte à l'automne de 2011 et d'un ensemencement hâtif au printemps. Le prix élevé des produits de base, la faiblesse des taux d'emprunt et le désir des producteurs manitobains de prendre de l'expansion ont contribué à la vigueur du prix des terres.

Durant cette période de rapport, les régions de l'Ouest, du Sud et du Centre-Sud ont affiché une demande de terres soutenue émanant des secteurs des céréales et des oléagineux. En raison de la demande de terres entre le secteur de la gestion de l'offre, l'industrie céréalière et les acheteurs souhaitant vivre en milieu rural, le Sud-Est du Manitoba a connu l'augmentation la plus importante. La région d'Interlake a quant à elle enregistré la plus faible augmentation de la province.

Retour au début

## **Nouveau-Brunswick**

Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres agricoles est demeurée inchangée durant le premier semestre de 2012, après avoir enregistré une hausse de 1,3 % pendant le deuxième semestre de 2011. Il n'y avait eu aucun changement de valeur au cours du premier semestre de cette même année.

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 tendance qui consiste au regroupement de petites exploitations agricoles s'est poursuivie et a eu pour effet de faire diminuer le nombre d'acheteurs potentiels de terres. La diminution des marges, en raison des coûts d'exploitation à la hausse, a contribué à limiter l'achat de terres supplémentaires.

Au cours du premier semestre de l'année, les comtés de Madawaska et de Victoria avaient un nombre limité de terres à vendre, ce qui s'est traduit par une augmentation nulle de valeur. C'est l'industrie de la production de pommes de terre qui a acheté une grande partie des terres agricoles. D'autres industries ont montré un certain intérêt, notamment les producteurs laitiers.

Dans le cadre d'une tendance qui semble vouloir s'installer, on a observé dans la région de Sussex que des propriétés de grande superficie et d'anciennes terres agricoles ont été achetées par des acheteurs souhaitant vivre en milieu rural ou pratiquer l'agriculture d'agrément. Les transactions dans le domaine de l'agriculture ont été limitées par ce type d'activité et par l'expansion des mines de potasse de la région. En outre, l'expansion des exploitations laitières dans cette région a été restreinte en raison du manque de quota de production disponible.

Retour au début

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

La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée au premier semestre de 2012. Elle n'avait, d'ailleurs, pas changé pendant les trois périodes de rapport précédentes. La valeur des terres agricoles demeure stable ou augmente depuis 1993 dans cette province.

Même s'il n'y avait pas de preuve qu'il s'agissait de ventes entre personnes sans lien de dépendance dans l'Est et l'Ouest de Terre-Neuve-et-Labrador, le ministère des Ressources naturelles a continué d'acheter des terres à vocation agricole dans le cadre du programme de regroupement des terres, qui vise à céder à bail ces parcelles afin qu'elles soient utilisées activement à des fins agricoles. On dit que le prix versé pour ces terres par le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador serait plus élevé que le prix habituel du marché pour une terre agricole ordinaire.

Retour au début

## **Nouvelle-Écosse**

En Nouvelle-Écosse, la valeur des terres agricoles a affiché une augmentation moyenne de 2,8 % au premier semestre de 2012. Durant les deux périodes de rapport précédentes, elle a connu des hausses de 3,2 % et de 2,9 % respectivement. Depuis 2001, elle est demeurée stable ou a augmenté.

Dans la région d'Antigonish, l'industrie laitière a continué d'observer un transfert à la prochaine génération, une tendance qui a commencé il y a environ cinq ans et qui a vu de jeunes agriculteurs acquérir de petites parcelles de terre destinée à la production de fourrage pour compléter leurs exploitations actuelles. Au nombre des acheteurs de terres, en plus des producteurs laitiers, on compte des agriculteurs d'agrément et des investisseurs à la recherche de bons rendements.

Dans la région de Kentville, le prix des terres agricoles a continué d'augmenter, particulièrement autour de Port Williams et de la ville de Kentville. Les propriétés qui ont été mises en vente ont soulevé un vif intérêt, principalement de la part d'acheteurs œuvrant dans l'industrie des poulets à griller et l'industrie laitière. La faiblesse soutenue des taux d'intérêt, le prix élevé des produits de base ainsi qu'un secteur de la gestion de l'offre stable ont contribué à accroître la demande de terres agricoles.

Les terres mises en vente se sont vendues rapidement dans les comtés de Colchester et de East Hants, et la demande continue d'émaner des agriculteurs d'agrément et des banlieusards d'Halifax. L'annonce du nouveau programme de construction navale a suscité un optimisme croissant qui pourrait avoir un effet sur le marché immobilier en général.

Retour au début

## **Ontario**

La valeur des terres agricoles en Ontario a augmenté de 16,3 % au cours du premier semestre de 2012, soit la hausse la plus importante au Canada. Des hausses respectives de 7,2 % et de 6,6 % ont été enregistrées durant les deux périodes de rapport précédentes.

La hausse mensuelle moyenne a été de 2,0 % au cours des douze derniers mois. En Ontario, la valeur des terres agricoles n'a cessé de croître depuis 1993, et il s'agit de la hausse la plus importante observée depuis 1996.

Dans plusieurs régions de la province, la demande de terres agricoles a été supérieure à l'offre, ce qui a créé un marché hautement concurrentiel. De nombreuses offres sont faites pour la même propriété, ce qui réunit les conditions propices à un marché à l'avantage du vendeur.

On a constaté un nombre record de ventes dans certaines régions de la province. Le Sud-Ouest, le Centre et l'Est de l'Ontario ont affiché les plus fortes hausses de la valeur des terres.

La demande émanant des producteurs laitiers et des grandes exploitations d'élevage intensif est demeurée élevée. Dans la partie sud de la province, l'intérêt soutenu à l'égard des terres de cultures maraîchères de

première qualité a incité certains agriculteurs à vendre leurs terres plutôt qu'à chercher à en tirer un revenu de location. Les propriétaires-bailleurs à l'échelle de la province envisagent de vendre leurs terres en raison de la demande accrue et de l'escalade des prix. Cette augmentation de l'offre de terres à vendre pourrait contribuer à stabiliser le marché éventuellement.

C'est la région du Nord de l'Ontario qui a enregistré le moins d'activité au cours du premier semestre de 2012. Le déplacement des producteurs laitiers et des entreprises de culture commerciale vers le Nord a atteint un plateau, ce qui a fait baisser la demande et a contribué à maintenir les prix relativement stables.

Les conséquences de la sécheresse qui a sévi dans l'Est du Canada au cours de l'été dernier seront surveillées de près dans les futurs rapports et pourraient certainement influencer le marché des terres agricoles.

Retour au début

### **Île-du-Prince-Édouard**

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a affiché une augmentation moyenne de 3,1 % au premier semestre de 2012. La valeur avait augmenté de 1,5 % au deuxième semestre de 2011, puis est demeurée inchangée au cours du premier semestre de la même année.

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.

La valeur des terres a continué de grimper dans la région de Summerside, et c'est l'industrie de la pomme de terre qui a suscité la plus importante demande de terres. De manière générale, les terres de bonne qualité situées dans un rayon de 20 km des usines de transformation ont fait l'objet d'une très forte demande. D'autres cultures, notamment le maïs grain humide, le soja et le canola ont aussi influencé la demande de terres, ce qui a donné lieu à une augmentation générale de la valeur des terres agricoles.

Dans la région de Charlottetown, de nombreux agriculteurs ont eu de la difficulté à obtenir des terres agricoles de bonne qualité. Le prix des produits de base est demeuré élevé, ce qui a incité à l'optimisme et poussé certains producteurs à chercher d'autres terres. De nouveaux acheteurs ont pénétré le marché en achetant des exploitations agricoles plus importantes. Les principaux investisseurs sont demeurés ceux qui proviennent de l'industrie laitière, les producteurs de pommes de terre, les agriculteurs d'agrément et certains investisseurs fonciers.

Retour au début

### **Québec**

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 6,7 % pendant le premier semestre de 2012, après des hausses de 4,3 % et de 4,4 % observées 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 et entre la ville de Québec et la frontière de l'Ontario.

Les augmentations les plus importantes ont été relevées dans le secteur des cultures commerciales, ce que confirment les transactions relatives aux parcelles de terre de toute taille. Des hausses très importantes ont également été constatées dans les régions où il y avait moins d'activités de vente durant les périodes de rapport précédentes. Il s'agit de la région de Chaudière-Appalaches, notamment Lévis, la Beauce et Bellechasse. Ces hausses ont été enregistrées en dépit des difficultés auxquelles fait face l'industrie porcine, qui est prédominante dans cette région.

Le prix plus élevé des céréales, notamment du soja et du maïs, une demande vigoureuse et la faiblesse des taux d'intérêt ont contribué à ces augmentations.

Toutes les régions situées dans un rayon de 100 km de Montréal présentent les meilleures conditions pour faire pousser des cultures comme le soja et le maïs, qui viennent d'atteindre des niveaux record en termes de volume et de qualité dans la province. L'influence de ce facteur sur le marché sera surveillée de près dans le prochain rapport.

Les conséquences de la sécheresse qui a sévi dans l'Est du Canada au cours de l'été dernier seront également surveillées de près dans les futurs rapports et pourraient certainement influencer le marché des terres agricoles dans le Nord-Ouest du Québec.

Retour au début

## **Saskatchewan**

Au cours du premier semestre de 2012, la valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a affiché une augmentation moyenne de 9,1 %. Consécutive à des hausses de 10,1 % et de 11,6 % durant les deux périodes de rapport précédentes, cette augmentation confirme la courbe ascendante des prix amorcée en 2002.

Le prix élevé des produits de base jumelé à des perspectives de récolte positives ont fait augmenter la demande de terres et les prix dans la majeure partie de la province.

L'optimisme général qui règne sur le marché ainsi que la faiblesse des taux d'intérêt ont fait en sorte que certains agriculteurs ont cherché à prendre de l'expansion et certains locataires ont communiqué avec des propriétaires-bailleurs pour acheter des terres avant qu'elles ne soient vendues à d'autres personnes. D'autres agriculteurs ont envisagé de vendre leurs terres pour profiter des prix les plus élevés enregistrés au cours des dernières années.

Bien que l'on ait noté une forte demande dans une grande partie de la province, les régions du Sud-Est qui ont été touchées par des inondations en 2010 et 2011 n'ont pas affiché beaucoup d'activités de vente, et la valeur des terres a par conséquent peu changé.

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, stratège principale, Relations avec les médias et médias sociaux (bilingue)

[eva.larouche@fac.ca](mailto:eva.larouche@fac.ca)

1-888-780-6647

Bruce Gordon, évaluateur principal (anglophone)

[bruce.gordon@fac.ca](mailto:bruce.gordon@fac.ca)

403-221-3401

### **Canada atlantique**

Charles Dubé, évaluateur principal (bilingue)

[charles.dube@fac.ca](mailto:charles.dube@fac.ca)

506-851-7141

### **Colombie-Britannique**

Éva Larouche, stratège principale, Relations avec les médias et médias sociaux (bilingue)

[eva.larouche@fac.ca](mailto:eva.larouche@fac.ca)

1-888-780-6647

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

**Manitoba**

Claude Jacques, évaluateur (bilingue)  
[claud.jacques@fac.ca](mailto:claud.jacques@fac.ca)  
204-239-8472

**Ontario**

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

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

**Québec**

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

**Saskatchewan**

Éva Larouche, stratège principale, Relations avec les médias et médias sociaux (bilingue)  
[eva.larouche@fac.ca](mailto:eva.larouche@fac.ca)  
1-888-780-6647

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

**Évaluation**

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