

2013

Rapport *Valeur des terres agricoles*

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.
Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301 ou valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca

Ce rapport a été publié le 14 avril 2014.

Introduction

Financement agricole Canada (FAC), qui est le plus important prêteur à l'industrie agricole canadienne, possède un portefeuille de première qualité de plus de 26 milliards de dollars et vient de connaître une vingtième année consécutive de croissance. FAC est solide et stable; elle s'est engagée à servir l'industrie peu importe le cycle économique, et à faire preuve de responsabilité sur les plans social et environnemental. 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. Le personnel de FAC comprend l'agriculture et est voué à la réussite de la clientèle et de l'industrie. La présence de FAC sur le marché profite aux producteurs, à l'agriculture, au secteur rural canadien et par le fait même à l'ensemble de la population canadienne. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez 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 le rapport *Valeur des terres agricoles*. Ce rapport présente un suivi des fluctuations moyennes de la valeur des terres agricoles dans chaque province et à l'échelle nationale. Il représente une source précieuse de renseignements pour aider les producteurs à prendre des décisions d'affaires judicieuses.

Lors de l'achat d'une terre, le prix n'est qu'un des facteurs qui doit être pris en compte. Parmi d'autres facteurs, on peut nommer l'emplacement, le moment choisi pour procéder à une expansion ainsi que la situation financière et les objectifs de la personne. Les producteurs devraient prendre des précautions supplémentaires, par exemple s'assurer que leur budget est flexible en cas de fluctuation du prix des terres ou d'un renversement de tendance. Les conditions et les tendances du marché peuvent changer rapidement, ce qui pourrait avoir une incidence sur les fourchettes de valeurs présentées dans ce rapport.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013.



@FACagriculture



FACenligne



Financement agricole Canada

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. Ces parcelles représentent les catégories de sol agricole les plus répandues dans chaque partie du pays. Les fluctuations 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.

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 22,1 % en 2013; cette hausse s'est produite essentiellement au cours du premier semestre de l'année. Il s'agit de l'augmentation nationale la plus élevée enregistrée depuis 1985, année où FAC a commencé à produire des rapports sur la valeur des terres agricoles. La deuxième hausse la plus élevée (19,5 %) a été enregistrée en 2012.

La valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté dans toutes les provinces. La Saskatchewan a enregistré la plus forte hausse moyenne, soit 28,5 %, suivie du Manitoba et du Québec, qui ont affiché des hausses respectives de 25,6 % et de 24,7 %.

L'Ontario et l'Alberta ont enregistré une augmentation moyenne de 15,9 % et de 12,9 % respectivement, tandis que le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard, la Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse ont affiché des hausses respectives de 7,2 %, de 4,4 %, de 3,0 % et de 1,9 %.

La valeur moyenne des terres agricoles est demeurée inchangée à Terre-Neuve-et-Labrador.

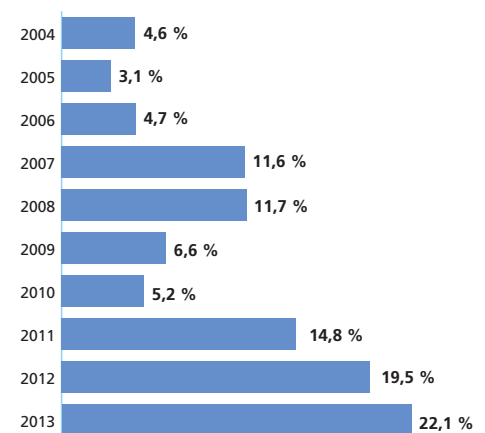
La dernière diminution de la valeur moyenne (-2,1 %) remonte à 1992.

Variation en pourcentage de la valeur des terres agricoles

Provinces	2013	2012
Alb.	12,9 %	13,3 %
C.-B.	3,0 %	0,1 %
Î.-P.-É.	4,4 %	9,0 %
Man.	25,6 %	25,6 %
N.-B.	7,2 %	0,0 %
N.-É.	1,9 %	9,8 %
Ont.	15,9 %	30,1 %
Qc	24,7 %	27,4 %
Sask.	28,5 %	19,7 %
T.-N.-L.	0,0 %	0,0 %
Canada	22,1 %	19,5 %

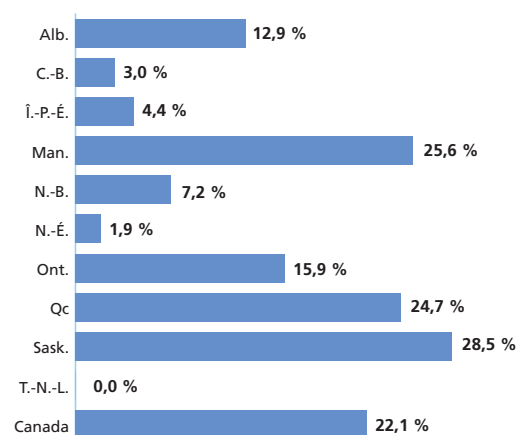
Canada

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations annuelles en pourcentage de la valeur des terres agricoles du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013



Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 12,9 % en 2013, après avoir progressé de 13,3 % en 2012 et de 8,7 % en 2011. Cette hausse s'est produite essentiellement au cours du premier semestre de l'année. La valeur des terres agricoles de cette province ne cesse de croître depuis 1993.

La vigueur des prix des produits de base agricoles au cours du premier semestre de l'année ainsi que l'intensification de l'activité pétrolière ont renforcé la confiance dans l'économie. La valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté presque partout dans la province. L'emplacement et la disponibilité des terres ont été les principaux facteurs déterminants.

La concurrence pour l'achat de terres a fait augmenter les prix le long du corridor de l'autoroute 2, en particulier ceux des propriétés agricoles. Cette hausse témoigne de l'optimisme soutenu dans le secteur agricole.

Dans le Sud de l'Alberta, la demande de terres agricoles irriguées est demeurée forte sous l'impulsion des producteurs de cultures spéciales cherchant à obtenir des contrats et des producteurs de cultures traditionnelles cherchant à acquérir des terres irriguées pour la production. La demande des producteurs désireux d'agrandir leurs fonds de terre dans le but de réaliser des gains d'efficacité a aussi été un facteur qui a contribué à la hausse de la valeur des terres agricoles.

De façon générale, la valeur des terres agricoles a augmenté dans le Nord de l'Alberta, où plusieurs grandes exploitations ont consolidé leurs fonds de terre.

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 3,0 % en 2013, après avoir progressé de 0,1 % en 2012 et de 0,2 % en 2011.

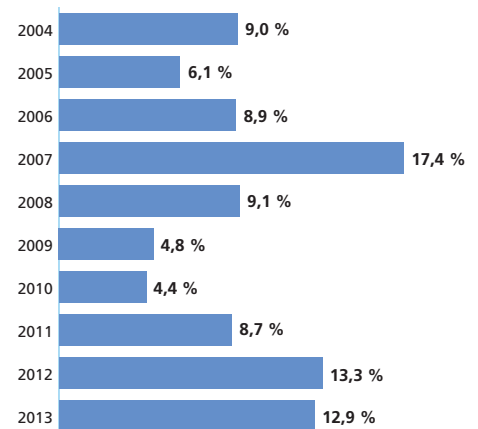
La demande de terres agricoles a été faible sur l'île de Vancouver. Les terres sont restées longtemps sur le marché en raison du manque d'intérêt des acheteurs.

Dans le Lower Mainland, le volume des ventes de terres agricoles est demeuré moyen, mais la valeur des terres a augmenté légèrement. La demande est venue de tous les secteurs de l'agriculture, ainsi que des nouveaux venus à la recherche de propriétés rurales.

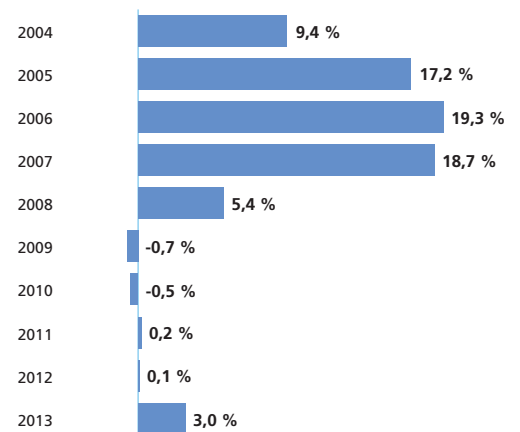
Dans la région de la rivière de la Paix, la valeur des terres est demeurée stable ou a augmenté légèrement, tout comme dans la région de Bulkley Valley. Le dynamique secteur des ressources est demeuré une source de revenu d'appoint et a soutenu la demande de propriétés rurales à proximité des centres urbains. Les producteurs établis désireux de prendre rapidement de l'expansion ont acheté les rares terres agricoles de haute qualité offertes sur le marché dans la région de la rivière de la Paix.

Les marchés dans d'autres régions de la province, dont celles de Kootenay, de l'Okanagan et de Cariboo, n'ont pas affiché de fluctuations marquées de la valeur des terres. De façon générale, la demande dans ces régions a été faible.

Alberta
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Colombie-Britannique
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Île-du-Prince-Édouard

La valeur des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a augmenté en moyenne de 4,4 % en 2013, après avoir progressé de 9,0 % en 2012 et de 1,5 % en 2011.

L'activité a été particulièrement intense dans le comté de Prince, notamment dans la partie ouest de cette région et dans la région de Summerside. Presque toutes les ventes ont été conclues entre des producteurs de pommes de terre de transformation, la production et les rendements appréciables obtenus ces dernières années ayant accru la capacité de certains d'entre eux d'acheter des terres. Certains producteurs de pommes de terre ont choisi d'acheter des terres au lieu de les louer afin d'être certains de pouvoir exploiter selon un cycle de rotation de trois ans.

Dans la région de Charlottetown et de l'Est de l'Île-du-Prince-Édouard, le nombre de transactions a été moins élevé que dans la partie ouest de la province. De plus, les résultats inégaux attribuables aux problèmes météorologiques ces dernières années se sont traduits par un marché des terres agricoles moins robuste.

Certaines ventes ont été enregistrées dans d'autres secteurs des cultures et dans les secteurs soumis à la gestion de l'offre. Ces transactions ont entraîné une légère hausse de la valeur des terres dans certaines régions, alors que dans d'autres, la valeur des terres est demeurée stable.

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 25,6 % en 2013. Il s'agit de la deuxième hausse provinciale en importance après celle enregistrée en Saskatchewan. Cette progression a été consécutive à des hausses de 25,6 % en 2012 et de 4,4 % en 2011. La valeur des terres agricoles au Manitoba affiche une progression constante depuis 1992.

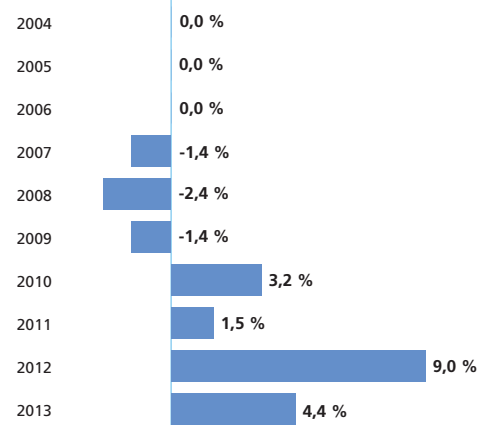
Grâce aux prix élevés des céréales et des oléagineux au début de l'année et à la flambée des prix des bovins vers la fin de l'année, la demande de terres est demeurée forte. Les rendements des cultures supérieurs à la moyenne ont accentué l'optimisme dans l'industrie. De nombreux producteurs locaux ont agrandi leurs exploitations en achetant des terres qu'ils louaient précédemment. D'autres ont choisi de vendre leurs terres pour profiter des prix records.

Dans le Sud-Ouest du Manitoba, l'exploitation pétrolière a fait augmenter la demande de terres agricoles en raison du potentiel de production de revenus des terres. Les investisseurs de l'extérieur de la province, attirés par des prix des terres qu'ils considéraient, ont aussi contribué à la croissance de la demande. Dans le Sud-Ouest, les exploitations des secteurs soumis à la gestion de l'offre ont continué d'accroître leurs fonds de terre afin de soutenir leur production.

Les prix élevés des bovins dans la région d'Interlake ont accentué l'optimisme dans l'industrie, et cette région a connu une hausse proportionnelle de la valeur des terres agricoles.

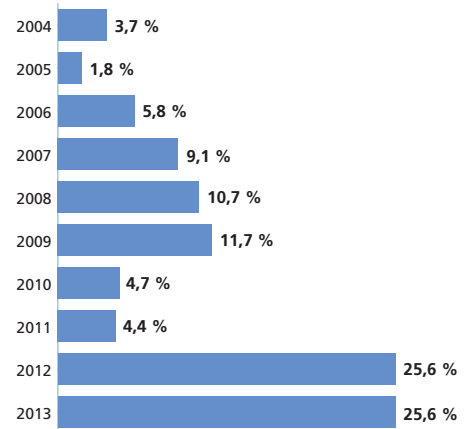
Île-du-Prince-Édouard

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Manitoba

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 7,2 % en 2013; elle n'avait pas augmenté en 2012, et elle avait crû de 1,3 % en 2011.

La plus forte demande de terres agricoles s'est manifestée dans les régions de Grand-Sault et de Carleton, où des producteurs établis ont acheté des terres pour agrandir leur exploitation. Les terres situées près des usines de transformation des pommes de terre étaient particulièrement en demande.

L'activité sur le marché des terres agricoles a été plus limitée dans d'autres parties de la province.

Nouvelle-Écosse

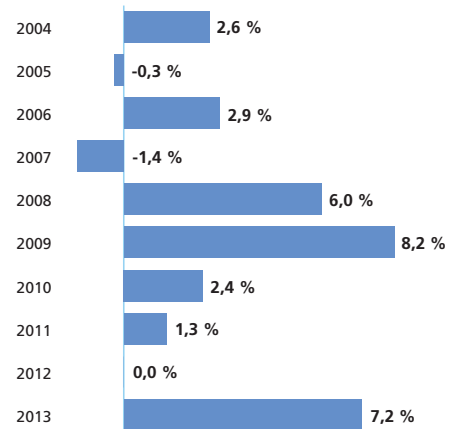
En Nouvelle-Écosse, la valeur des terres agricoles s'est accrue en moyenne de 1,9 % en 2013, après avoir progressé de 9,8 % en 2012 et de 6,2 % en 2011. La valeur des terres dans cette province est en hausse depuis 2005.

La demande de terres a été élevée dans la région de Kentville, où les producteurs avicoles cherchent des parcelles pour cultiver des céréales. Les viticulteurs ont aussi continué de s'implanter dans la région en achetant des terres exposées au sud propices à la production de raisin. Les maraîchers et les producteurs laitiers ont vite mis la main sur les terres propices qui ont été offertes. Malgré la demande élevée, la valeur des terres a peu fluctué.

Un faible nombre de ventes a été enregistré dans la région d'Antigonish.

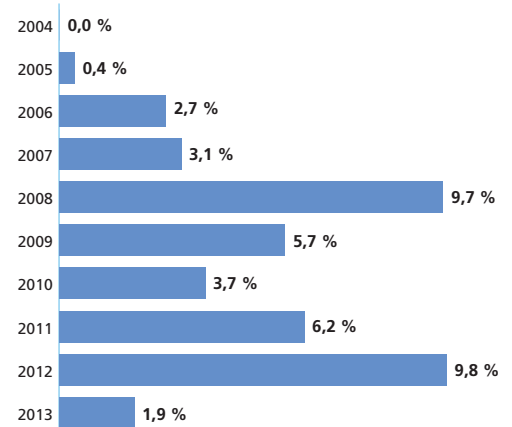
Nouveau-Brunswick

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Nouvelle-Écosse

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Ontario

En Ontario, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 15,9 % en 2013, après avoir progressé de 30,1 % en 2012 et de 14,3 % en 2011. Cette hausse s'est produite en grande partie durant le premier semestre de l'année. La valeur moyenne des terres agricoles dans cette province ne cesse d'augmenter depuis 25 ans.

Différents types de transactions ont été enregistrés en Ontario, dont des ventes de terres par l'entremise de courtiers immobiliers, des ventes aux enchères et des ventes selon le processus d'offres. La faiblesse actuelle des taux d'intérêt a stimulé l'activité sur le marché.

Dans certaines régions du Sud de l'Ontario, les terres offrant les types de sol les plus propices ont fait l'objet d'une forte demande sur le marché.

Les comtés de Huron, de Simcoe, de Middlesex et d'Elgin sont ceux qui ont affiché les hausses les plus marquées. Dans d'autres régions de la province, la valeur des terres s'est stabilisée, mais la demande est demeurée relativement élevée. Dans plusieurs régions, la demande de terres agricoles a excédé l'offre, faisant grimper les prix.

Le besoin de disposer d'un fond de terre accru pour la gestion du fumier et pour l'accroissement des terres à culture a stimulé la demande des exploitations d'élevage intensif. Les rendements appréciables des cultures et les recettes élevées tirées des cultures ont aussi stimulé la demande de terres arables de la part des producteurs de cultures commerciales.

Comme les prix des terres agricoles sont habituellement plus élevés dans le Sud de l'Ontario, certains acheteurs ont fait l'acquisition de terres à prix moindre dans les régions du Nord.

Québec

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 24,7 % en 2013. Il s'agit de la troisième hausse provinciale en importance. Cette augmentation a été consécutive à des hausses de 27,4 % en 2012 et de 8,9 % en 2011. Cet accroissement s'est produit en grande partie durant le premier semestre de l'année. Le Québec est la seule province qui n'a jamais connu de baisse de la valeur moyenne de ses terres agricoles depuis 1985.

La valeur des terres a augmenté partout dans la province. Toutefois, les hausses ont été plus prononcées dans les régions qui n'avaient affiché que des hausses légères ces dernières années.

Au cours des dernières années, des hausses de la valeur des terres agricoles ont été observées principalement dans les régions productrices de cultures commerciales situées dans l'Ouest de la province. En 2013, des hausses ont aussi été enregistrées dans des régions où la production est plus diversifiée, dont le Bas-Saint-Laurent et la Beauce, dans l'Est de la province.

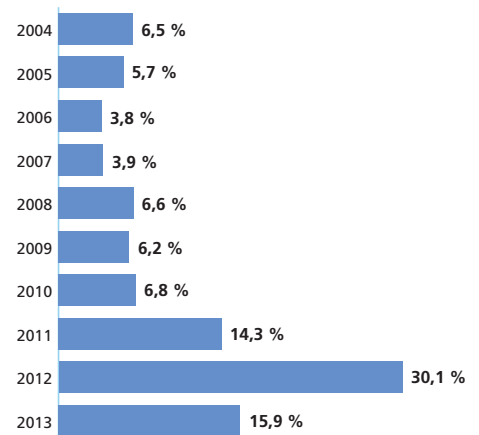
La demande est demeurée vigoureuse dans les régions affectées à la production de cultures commerciales. La valeur des terres agricoles a continué d'augmenter dans les régions de la Montérégie, du Centre-du-Québec et de Lanaudière, mais plus lentement qu'au cours des années précédentes.

La valeur des terres utilisées aux fins de la culture du maïs et du soja augmente de façon soutenue depuis plusieurs années dans certaines régions. Cette tendance à la hausse s'est étendue à toute la province en 2013.

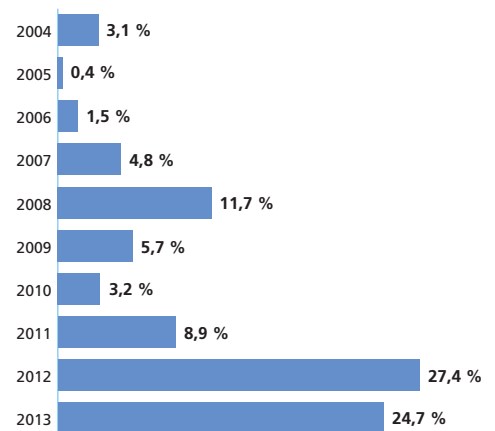
Certains producteurs dans le Sud-Ouest ont commencé à acheter des terres situées dans l'Est du Québec, où les prix des terres étaient plus abordables, ce qui a aussi contribué à l'augmentation généralisée des prix.

La majorité des transactions foncières ont été enregistrées dans des secteurs à forte concentration de producteurs.

Ontario
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Québec
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Saskatchewan

En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 28,5 % en 2013, soit la hausse provinciale la plus élevée au pays. Cet accroissement s'est produit en grande partie durant le premier semestre de l'année. Consécutives à des hausses de 19,7 % en 2012 et de 22,9 % en 2011, cette progression confirme la tendance à la hausse de la valeur des terres depuis 10 ans.

Les prix élevés des céréales et des oléagineux au début de l'année, conjuguée à la hausse des prix des bovins pendant le deuxième semestre de l'année, a suscité un optimisme dans une grande partie de l'industrie agricole. Les rendements historiques et les taux d'intérêt attrayants ont aussi stimulé une forte progression des achats de terres agricoles.

La croissance de la demande de terres agricoles a aussi été alimentée par les producteurs cherchant à agrandir leurs exploitations en achetant des terres qu'ils louaient précédemment, ainsi que par le retour de jeunes producteurs en Saskatchewan. Des acheteurs de l'extérieur de la province ont aussi fait l'acquisition de terres agricoles en Saskatchewan.

Certains producteurs ont élaboré des plans de relève en vue de quitter l'industrie pour profiter des prix records.

La valeur des terres agricoles a augmenté presque partout dans la province, sauf dans quelques municipalités rurales où elle est demeurée stable.

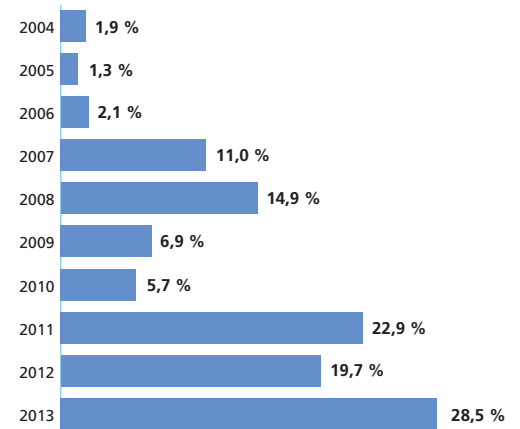
Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur moyenne des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée en 2013.

Le ministère provincial des Ressources naturelles a poursuivi son programme de regroupement des terres. Ce programme vise à acquérir des parcelles auprès de propriétaires fonciers qui ne pratiquent pas l'agriculture et de producteurs qui partent à la retraite et à les céder à bail à des exploitations agricoles actives en vue de garder les terres agricoles en production. Les transactions ont été limitées, et aucune n'a entraîné de fluctuation de la valeur des terres.

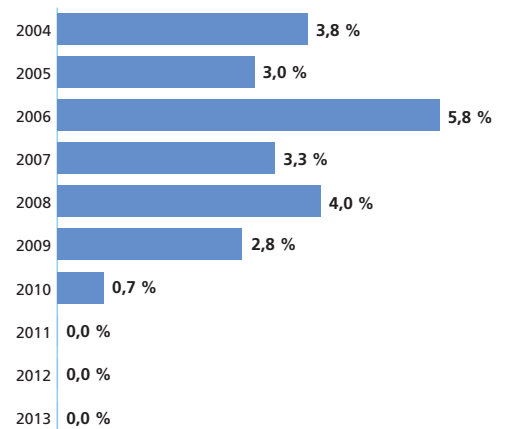
Saskatchewan

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Terre-Neuve-et-Labrador

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Contact:**Personnes-ressources :****Alberta**

Kenneth Gurney, évaluateur principal (anglophone)
kenneth.gurney@fac.ca
403-382-2907

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

Canada atlantique

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

Patrick Doohan, évaluateur (bilingue)
patrick.doohan@fac.ca
902-566-7909

Colombie-Britannique

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

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

Manitoba

Claude Jacques, évaluateur principal (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 et risque environnemental (bilingue)
jean.lacroix@fac.ca
613-271-7193

Québec

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

Saskatchewan

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

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



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

31914 F 2014/04/11 JN

This publication is also available in English.

Canada