

2014

Rapport *Valeur des terres agricoles*

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.
Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301 ou valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca

Ce rapport a été publié le 13 avril 2015.

Introduction

Financement agricole Canada (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 gérer le risque et 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. Les autres facteurs comprennent l'emplacement, le moment choisi pour procéder à une expansion ainsi que la situation financière et les objectifs de la personne qui envisage l'achat. Les producteurs devraient prendre des précautions supplémentaires, par exemple en s'assurant 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, et cela peut avoir une incidence sur les valeurs.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014.

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 évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur marchande sur des ventes récentes de terres comparables. Ces ventes doivent constituer des transactions 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 entre les régions et les provinces. C'est pourquoi FAC exprime en pourcentage les tendances provinciales de la valeur des terres agricoles. En illustrant les variations de la valeur en pourcentage plutôt qu'en fonction du prix moyen à l'acre, FAC est en mesure de présenter des comparaisons à l'échelle nationale.

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles au Canada a augmenté de 14,3 % en 2014, après des hausses de 22,1 % en 2013 et de 19,5 % en 2012. Depuis 1993, la valeur moyenne générale des terres ne cesse d'augmenter au pays.

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 18,7 %, suivie du Québec avec une hausse de 15,7 %, de l'Ontario avec 12,4 % et du Manitoba avec 12,2 %.

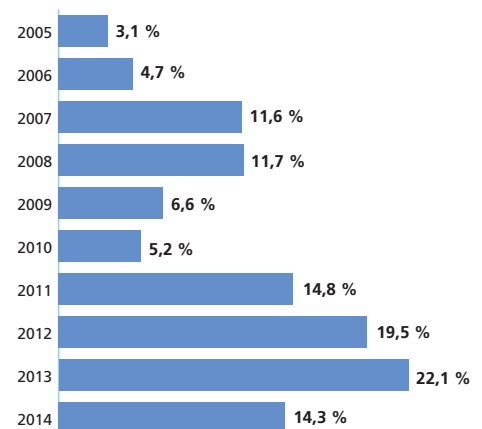
L'Île-du-Prince-Édouard a enregistré une augmentation moyenne de 9,3 %, suivie de l'Alberta avec une augmentation de 8,8 %. Le Nouveau-Brunswick a affiché une hausse de 8 %, et la Nouvelle-Écosse, une hausse moyenne de 7 % de la valeur des terres. La Colombie-Britannique a également vu la valeur de ses terres agricoles augmenter de 4,2 %, tandis que celle de Terre-Neuve-et-Labrador est demeurée inchangée pour la quatrième année de suite.

Variation en pourcentage de la valeur des terres agricoles

Provinces	2014	2013
Alb.	8,8 %	12,9 %
C.-B.	4,2 %	3,0 %
Î.-P.-É.	9,3 %	4,4 %
Man.	12,2 %	25,6 %
N.-B.	8,0 %	7,2 %
N.-É.	7,0 %	1,9 %
Ont.	12,4 %	15,9 %
Qc	15,7 %	24,7 %
Sask.	18,7 %	28,5 %
T.-N.-L.	0,0 %	0,0 %
Canada	14,3 %	22,1 %

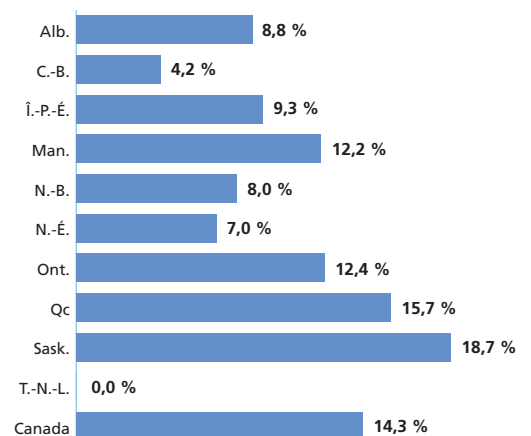
Canada

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 2014



Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 8,8 % en 2014, après avoir progressé de 12,9 % en 2013 et de 13,3 % en 2012. La valeur des terres agricoles de cette province ne cesse de croître depuis 1993.

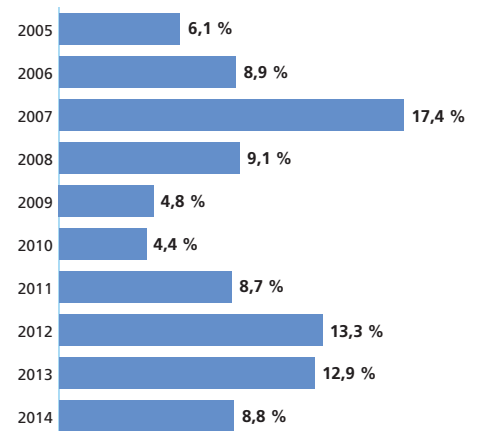
L'accroissement rapide des valeurs dans la région de rivière de la Paix s'est stabilisé. D'importants producteurs de céréales de la région centrale de la rivière de la Paix ont continué à prendre de l'expansion, mais ont semblé attendre pour acheter de plus petites parcelles situées plus près de leur exploitation principale plutôt que d'acheter de manière intensive dans de nouveaux marchés. Les conditions arides ont fait diminuer la récolte de 2014 dans la majeure partie de la région de rivière de la Paix, ce qui a donné lieu à des achats plus prudents.

La région d'Edmonton a enregistré une hausse modérée de la valeur des terres puisque la demande est venue principalement de la concurrence pour l'achat des terres disponibles destinées à la culture céréalière. Cette hausse modérée a également été observée dans les régions où le sol est de moindre qualité en raison d'une demande accrue venant du secteur de la production bovine.

Dans le Sud de l'Alberta, la demande de terres irriguées est demeurée forte, particulièrement de la part des producteurs de cultures spéciales cherchant à accroître la valeur de leurs contrats. Les producteurs de cultures traditionnelles ont cherché à acheter des terres irriguées en raison des prix plus élevés des produits de base enregistrés au cours du premier semestre de 2014. Les producteurs de cultures en terre sèche ont aussi contribué à la stabilité de la demande de terres agricoles en raison des prix plus élevés des produits de base et de l'optimisme général qui régnait dans la région.

La vigueur des prix du bœuf a aussi fait augmenter la demande de terres de pâturage dans les régions de la province où la production bovine est plus courante. Ce fut particulièrement le cas dans le Centre et le Nord-Est de la province.

Alberta
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,2 % en 2014, après avoir progressé de 3 % en 2013 et de 0,1 % en 2012.

De façon générale, le marché des terres sur l'île de Vancouver est demeuré faible, à l'exception d'une légère augmentation de la valeur des terres agricoles de bonne qualité.

Dans les basses-terres continentales, notamment dans la vallée du Fraser, la valeur des terres agricoles est demeurée relativement stable malgré le ralentissement de la demande.

Le marché dans le Sud de l'Okanagan a continué d'afficher un nombre considérable d'inscriptions, mais peu de ventes dans certaines régions localisées, ce qui révèle un ralentissement de la demande. Dans d'autres régions, il y a eu un nombre limité de propriétés mises en vente sur le marché, mais la demande était forte, ce qui a contribué à maintenir le prix des terres. La qualité marchande et le prix semblent avoir été dictés principalement par l'emplacement et le potentiel agricole pour la production de cultures à forte demande.

La région de Kootenay a connu un marché plus actif en 2014 et principalement centré sur des propriétés à superficie plus petite. La demande de terres propices à l'exploitation de vergers est demeurée faible, les inscriptions de vente demeurant longtemps sur le marché.

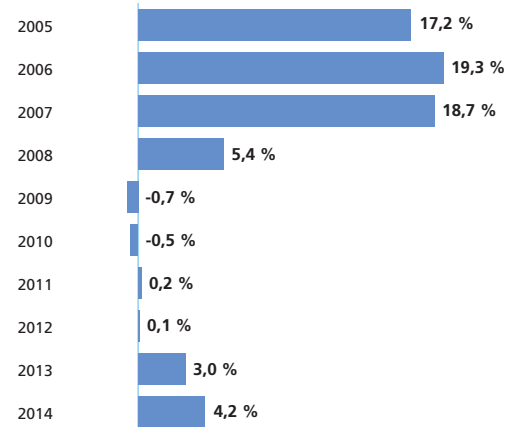
Dans la région de Cariboo, au Centre de la Colombie-Britannique, les prix sont demeurés relativement stables dans un marché de terres agricoles peu actif. Dans quelques régions localisées, on a observé une demande accrue de terres de bonne qualité destinées à la production intensive de grandes cultures. Il semble qu'un afflux d'acheteurs provenant d'autres régions de la Colombie-Britannique, où le prix des terres était considérablement plus élevé, ait eu un rôle à jouer.

La région du Nord-Ouest de la province, y compris la région de Bulkley Valley, a affiché une demande moyenne dans un marché de terres raisonnablement actif. La demande venant des exploitants de l'industrie bovine et des agriculteurs à temps partiel a continué d'être le principal facteur déterminant dans ce marché.

Dans la région de la rivière de la Paix, la valeur des terres agricoles a continué d'augmenter. Des producteurs locaux bien établis et cherchant à prendre de l'expansion ainsi que des producteurs de régions éloignées ou ayant déménagé à la recherche de grandes parcelles de terre ont continué de rivaliser pour l'achat des terres agricoles disponibles.

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 9,3 % en 2014, soit la hausse la plus importante que la province ait connue depuis 1999. En 2013, la valeur des terres a augmenté de 4,4 % et, en 2012, de 9 %.

En dépit de la fermeture d'une importante usine de transformation de pommes de terre, la demande de terres est demeurée forte en 2014.

De nombreux achats visaient de grandes parcelles de terre d'une excellente qualité et destinées à la culture de pommes de terre. D'autres achats ont été effectués alors que des propriétaires ont choisi de vendre les terres agricoles qu'ils louaient auparavant; la concurrence était généralement très forte dans ces situations.

On a observé un nombre élevé de ventes de terres agricoles dans le comté de Prince. Même si la plupart des ventes à prix plus élevé ont été conclues dans les régions de Summerside et de West Prince, les endroits où la production est moins intensive ont également affiché de solides ventes.

Les achats de terre agricole dans la région de Charlottetown ont continué d'être stables tout au long de 2014, et les terres situées près des limites de la ville se sont vendues à un prix élevé. Les producteurs de cultures ont acquis des parcelles de terre nue, tandis que certains acheteurs qui ne pratiquent pas l'agriculture ont acquis de plus petites superficies agricoles.

De plus, quelques agriculteurs ont acheté des terres alors qu'ils s'installaient à l'Île-du-Prince-Édouard, vraisemblablement en raison de leur prix moins élevé comparativement à certains autres endroits au Canada.

Manitoba

Au Manitoba, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 12,2 % en 2014, ce qui s'inscrit dans une tendance de hausses annuelles depuis 1992. En 2013, la valeur des terres agricoles a augmenté de 25,6 % après avoir enregistré une hausse identique en 2012.

Il y a eu une augmentation de la valeur des terres malgré une humidité excessive, des cultures dont la qualité et les rendements ont été moyens ou inférieurs à la moyenne et une baisse des prix des produits de base. L'augmentation s'explique par une consolidation soutenue des exploitations agricoles et par une majorité de ventes ayant été conclues au début de l'année.

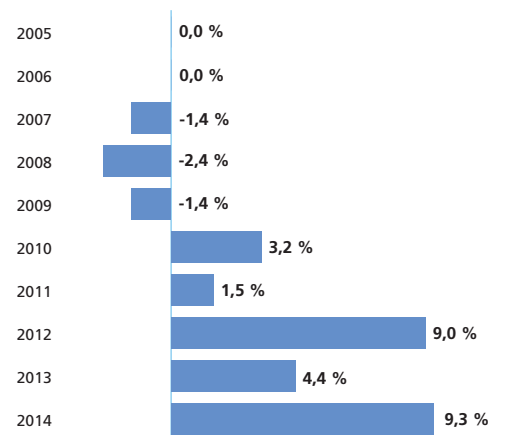
Les rendements et la qualité des cultures ont varié dans l'Ouest du Manitoba. Les prix du bœuf ont été élevés, ce qui a créé une demande de terres de pâturage. Les régions productrices de pétrole ont également affiché une demande soutenue malgré l'excès d'humidité.

Dans la région du Centre-Sud, les producteurs ont obtenu des rendements moyens à bons pour les céréales, les oléagineux et les cultures spéciales, à l'exception du blé d'hiver. La consolidation s'est poursuivie dans cette région et a donné lieu à quelques ventes.

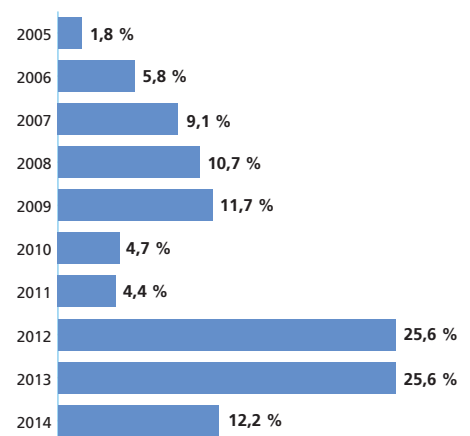
Malgré l'humidité excessive qui a sévi dans de nombreuses régions, la demande de terres agricoles est demeurée forte dans la région de l'Est de la province. Les rendements ont été moyens ou inférieurs à la moyenne dans le Sud et le Sud-Est, et la qualité des cultures a été, de façon générale, inférieure à la moyenne. La consolidation s'est également poursuivie dans cette région.

Dans la région sud d'Interlake, les rendements ont été moyens dans le Sud et inférieurs à la moyenne dans le Nord, qui a également été touché par l'excès d'humidité.

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 8 % en 2014, après avoir progressé de 7,2 % en 2013 et n'avoir enregistré aucune hausse en 2012. Il s'agissait de l'augmentation la plus élevée sur douze mois depuis 2009 dans la province.

L'année 2014 a été active puisqu'il y a eu de nombreuses ventes et une augmentation générale de la valeur des terres agricoles. La culture des pommes de terre est restée l'activité agricole régionale dominante de même que, dans une moindre mesure, le secteur du lait, de la production bovine et de l'agriculture mixte.

Les terres agricoles étaient particulièrement attrayantes pour la production de pommes de terre pour les entreprises de transformation qui cherchent à acquérir plus de terres en vue d'améliorer leur programme de rotation des cultures, lequel leur permet de planter des pommes de terre dans le même sol tous les trois ans.

Les producteurs œuvrant au sein d'autres secteurs, notamment le secteur laitier, étaient également désireux d'acheter des terres, mais ont semblé avoir plus de difficulté à égaler le niveau de prix qui pourrait être justifié pour les producteurs de pommes de terre. Les terres destinées à la culture des pommes de terre étaient en demande en raison de leur tendance à créer un meilleur sol pour la culture du maïs fourrager.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur des terres agricoles s'est accrue en moyenne de 7 % en 2014, après avoir progressé de 1,9 % en 2013 et de 9,8 % en 2012. Cette hausse s'inscrit dans une tendance de prix à la hausse amorcée en 2005.

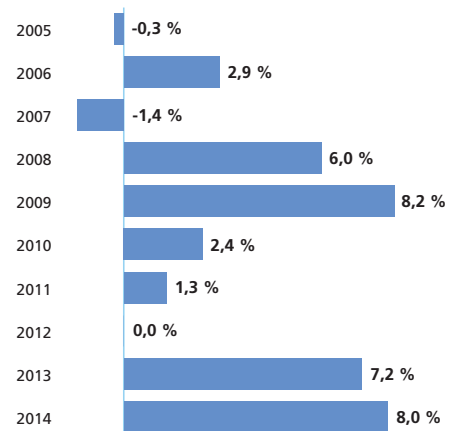
Les prix des terres ont continué d'augmenter de manière stable tout au long de 2014 puisqu'il semble y avoir eu de la concurrence pour l'achat de terres agricoles chez les producteurs de lait et de volaille et les éleveurs de bétail. Par conséquent, même si le volume de ventes a été faible, les prix versés pour les terres ont été sensiblement plus élevés, même à des endroits moins propices à l'agriculture intensive.

Dans la région de Colchester, les exploitants de ferme laitière ont cherché des parcelles de terre à proximité pour la culture de céréales ou de fourrage. La région a également suscité un certain intérêt pour les petites superficies et les activités à temps partiel. Les maraîchers et les producteurs laitiers n'ont pas tardé à acquérir des parcelles de bonne qualité quand elles étaient disponibles.

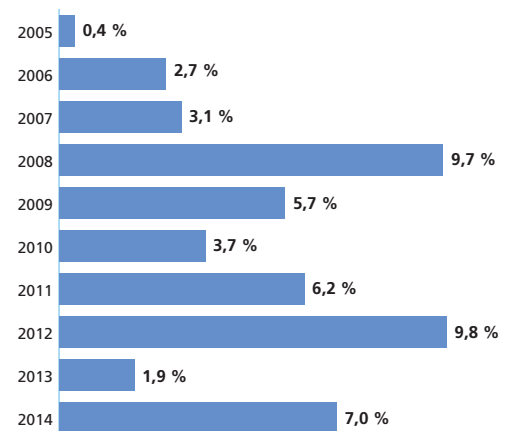
Les terres agricoles se sont vendues rapidement dans la région de Kentville. La demande est venue principalement de l'industrie avicole, des maraîchers, des propriétaires de vergers et d'autres producteurs de cultures commerciales. Les prix n'ont pas cessé d'augmenter durant les dernières années, et ce, même s'il y a eu moins d'activités en 2014 qu'au cours des deux dernières années.

La demande de terres est demeurée forte dans la région d'Antigonish. Il s'agit essentiellement d'une région de production laitière, où il y a aussi des activités dans le secteur équin et dans le secteur de la production bovine, de la production de bleuets et de l'agriculture mixte. Le coût élevé des aliments pour animaux ainsi que le besoin en terres de qualité destinées à la production de fourrage ont contribué à maintenir la demande à un niveau élevé. La remontée des prix du bœuf a également contribué à améliorer les revenus, représentant ainsi un incitatif supplémentaire au sein de cette industrie.

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 12,4 % en 2014, après avoir progressé de 15,9 % en 2013 et de 30,1 % en 2012. La valeur moyenne des terres agricoles dans cette province ne cesse d'augmenter depuis 1988.

Dans plusieurs régions de la province, la demande de terres agricoles a dépassé largement l'offre, ce qui a créé une concurrence pour l'achat des terres disponibles. Cette situation, jumelée à de faibles taux d'intérêt, a semblé avoir joué un rôle dans la progression de la valeur des terres.

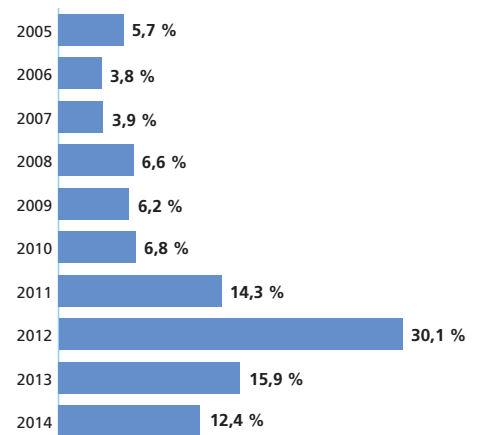
La demande est venue de nombreux secteurs, notamment des grandes exploitations d'élevage intensif ayant besoin de terres pour la gestion du fumier et la production de cultures.

Les acheteurs du Sud-Ouest de l'Ontario qui ne pratiquent pas l'agriculture ont continué d'acheter des terres agricoles dans certaines régions, créant ainsi une plus grande concurrence générale pour l'achat des terres disponibles. Les terres agricoles dans le Sud et le Centre de l'Ontario ont continué d'être en grande demande en raison de la disponibilité des types de sols qui favorisent les cultures à valeur élevée.

Dans l'Est de l'Ontario, les producteurs ont continué de prendre de l'expansion en achetant des terres situées dans la région immédiate et les environs. Les régions du Nord et de l'Est ont également affiché une hausse des prix puisque les acheteurs provenant de régions où le prix des terres est élevé, soit dans le Sud et le Sud-Ouest de la province, se sont déplacés vers le nord à la recherche de terres à prix moins élevé. Les marchés dans le Nord de la province ont semblé être dominés par un petit nombre d'acheteurs qui ont acquis des terres et ont donc contribué à l'augmentation des prix.

Cependant, même si la plupart des régions ont enregistré des hausses modérées à considérables, certaines autres ont connu de légères baisses ou n'ont enregistré aucune fluctuation de valeur. Les ventes de terres dans la province ont été conclues par l'entremise de différents types de transactions, notamment le courtage immobilier, les ventes aux enchères et les ventes selon le processus d'offres.

Ontario
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Québec

Au Québec, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 15,7 % en 2014. Il s'agit de la deuxième hausse provinciale en importance au Canada. Cette augmentation a été consécutive à des hausses de 24,7 % en 2013 et de 27,4 % en 2012. Le prix des terres au Québec augmente chaque année depuis 1986.

Dans beaucoup de régions de la province, l'offre de terres a été inférieure à la demande, ce qui a entraîné des prix plus élevés pour les terres agricoles disponibles et a créé un marché favorable aux vendeurs. Des taux d'intérêt plus faibles que jamais et une hausse stable de la valeur des terres agricoles pourraient également avoir contribué à une demande constante de terres agricoles partout dans la province.

Comme ce fut le cas ces dernières années, les terres situées dans les régions de la Montérégie, de Lanaudière et du Centre-du-Québec ont continué de se vendre à un prix élevé. Cependant, en 2014, la valeur des terres a augmenté dans toute la province. Les prix moins élevés du maïs et du soja n'ont pas semblé empêcher les producteurs d'acheter des terres dans nombre de régions.

Même si la présence d'acheteurs non traditionnels a contribué à la demande de terres agricoles dans certaines régions, les agriculteurs ont acheté la grande majorité d'entre elles en 2014.

Saskatchewan

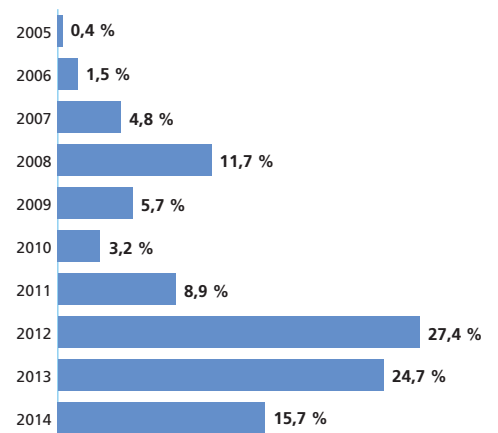
En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 18,7 % en 2014. C'est la deuxième année consécutive que la province enregistre la hausse la plus élevée au pays. En 2013, la valeur moyenne des terres a augmenté de 28,5 % après avoir progressé de 19,7 % en 2012. La valeur des terres n'a pas cessé d'augmenter en Saskatchewan depuis 2002.

Bien qu'il semble que le volume de ventes ait été réalisé, en majorité, au début de l'année, on a constaté une activité soutenue qui a contribué à la hausse annuelle générale au cours de la dernière partie de l'année.

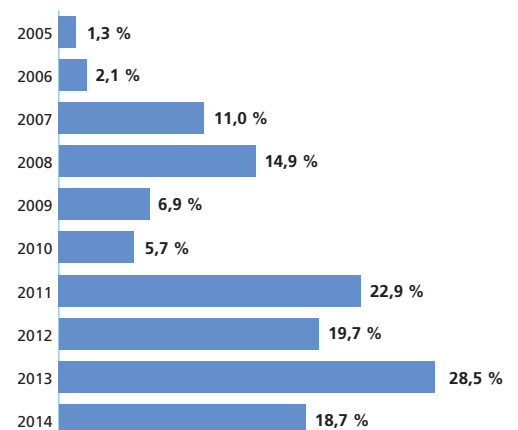
La demande est demeurée vigoureuse dans les régions où les producteurs d'importance ont cherché à prendre de l'expansion et les agriculteurs plus jeunes ont continué d'agrandir leur exploitation. On a observé un intérêt soutenu de la part d'acheteurs de l'extérieur de la province à la recherche de terres productives et de terres offrant aussi un revenu tiré des ressources. La faiblesse des taux d'intérêt ainsi que des taux de location atteignant des niveaux records semblent avoir donné davantage le goût d'acheter les terres plutôt que de les louer.

Même si la valeur moyenne des terres a augmenté à l'échelle provinciale, ce ne fut pas le cas dans toutes les régions. Dans des endroits dispersés de la province, les prix semblent s'être stabilisés puisqu'on a observé une augmentation minimale de la valeur des terres.

Québec
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



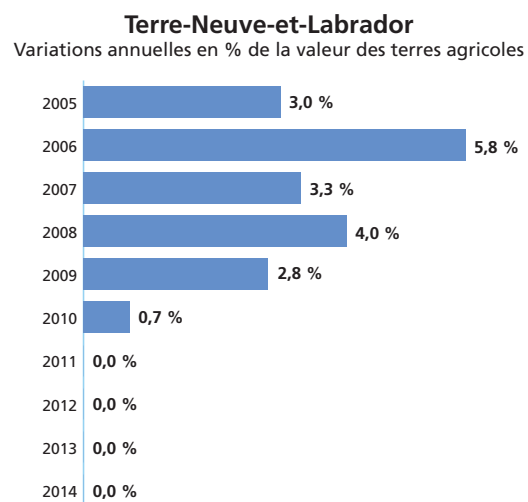
Saskatchewan
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur moyenne des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador est restée inchangée en 2014. C'est la quatrième année consécutive que l'on n'observe aucune fluctuation de valeur.

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 prennent leur 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.



Personnes-ressources :

Alberta

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

Lisa Land
Directrice, Évaluation et risque
environnemental (anglophone)
lisa.land@fac.ca
403-292-8624

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

Janet Metherel
Directrice, Évaluation et risque
environnemental (anglophone)
janet.metherel@fac.ca
519-826-3019

Jean Lacroix
Directeur, Évaluation et risque
environnemental (bilingue)
jean.lacroix@fac.ca
418-837-0257

Québec

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

Jean Lacroix
Directeur, Évaluation et risque
environnemental (bilingue)
jean.lacroix@fac.ca
418-837-0257

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

34921 F 20150409 AS

This publication is also available in English.

Canada