

2015

Rapport *Valeur des terres agricoles*

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.
Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301 ou valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca

Ce rapport a été publié le 11 avril 2016.


Introduction

Financement agricole Canada (FAC) comprend l'importance d'avoir accès à des renseignements fiables sur les valeurs du marché pour prendre des décisions de gestion. C'est pourquoi elle compile et publie le rapport *Valeur des terres agricoles*. Ce rapport suit l'évolution de la valeur des terres agricoles dans chaque province et à l'échelle nationale et met en lumière les fluctuations moyennes. 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 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, 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 2015.

 @FACagriculture

 Financement agricole Canada

 Financement agricole Canada

 FACenligne

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, 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 province à l'autre et même entre les régions d'une même province. 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 10,1 % en 2015, après avoir progressé de 14,3 % en 2014 et de 22,1 % en 2013. De manière générale, la valeur moyenne des terres ne cesse d'augmenter au pays depuis 1993.

La valeur des terres agricoles a augmenté dans toutes les provinces. Le Manitoba a enregistré la plus forte hausse moyenne, soit 12,4 %, suivie de l'Alberta avec une hausse de 11,6 %, du Québec avec 9,6 % et de la Saskatchewan avec 9,4 %.

L'Île-du-Prince-Édouard a enregistré une augmentation moyenne de 8,5 %, suivie de Terre-Neuve-et-Labrador avec une augmentation de 7,7 %. L'Ontario a affiché une hausse de 6,6 %, et la Colombie-Britannique, une hausse moyenne de 6,5 % de la valeur des terres. La Nouvelle-Écosse a vu la valeur de ses terres agricoles augmenter de 6,3 %, suivie du Nouveau-Brunswick avec une hausse de 4,6 %.

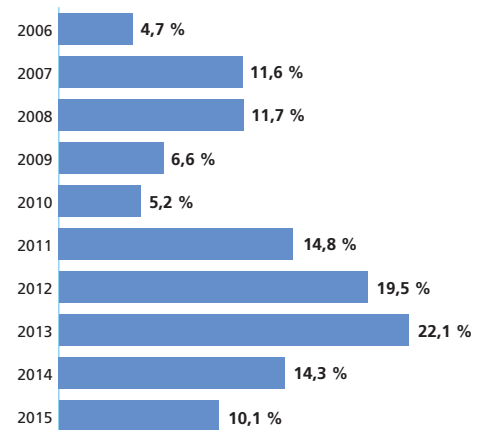
Lorsqu'on examine les résultats à l'échelle nationale, il est important de ne pas oublier que les chiffres du rapport représentent une moyenne. Cette année en particulier, les écarts entre les régions dans chaque province ont été très importants. Par conséquent, malgré une hausse des résultats moyens, la valeur des terres agricoles n'a pas augmenté partout.

Variation en pourcentage de la valeur des terres agricoles

Provinces	2015	2014
C.-B.	6,5 %	4,2 %
Alb.	11,6 %	8,8 %
Sask.	9,4 %	18,7 %
Man.	12,4 %	12,2 %
Ont.	6,6 %	12,4 %
Qc	9,6 %	15,7 %
N.-B.	4,6 %	8,0 %
N.-É.	6,3 %	7,0 %
Î.-P.-É.	8,5 %	9,3 %
T.-N.-L.	7,7 %	0,0 %
Canada	10,1 %	14,3 %

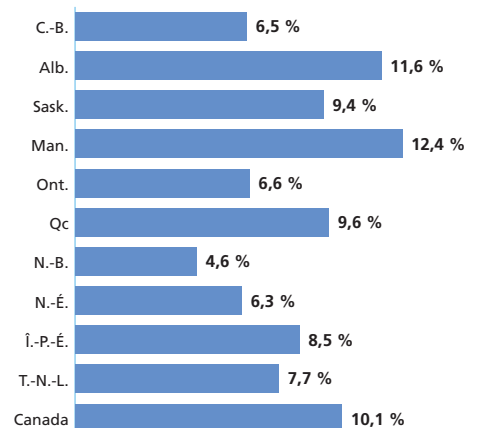
Canada

Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



valeur des terres agricoles

Variations annuelles en pourcentage de la valeur des terres agricoles du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015



Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 6,5 % en 2015, après avoir progressé de 4,2 % en 2014 et de 3 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse de croître dans cette province depuis 2011.

L'île de Vancouver a connu un accroissement de la demande en 2015 puisqu'un moins grand nombre de propriétés ont été en vente pendant de longues périodes. Ces conditions ont entraîné une légère augmentation de la valeur des terres, mais pas aussi importante que prévu.

Dans les basses-terres continentales, notamment dans la vallée du Fraser, on a constaté une augmentation de l'activité du marché, ce qui a fait monter légèrement la valeur des terres agricoles. Les grandes parcelles de terre ont continué d'être en forte demande puisque peu d'entre elles sont disponibles généralement, et ce, à n'importe quelle période.

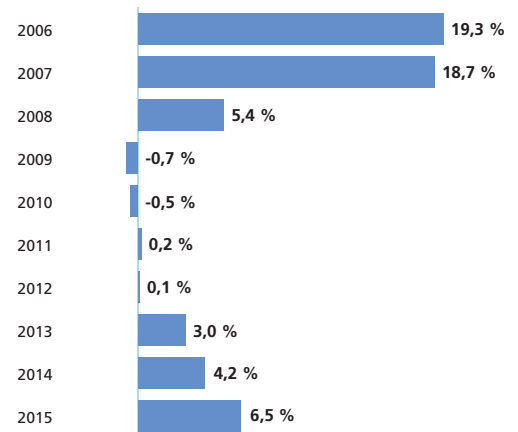
Le marché dans le Sud de l'Okanagan est demeuré solide et a donné lieu à une augmentation modeste de la valeur des terres dans certains secteurs, y compris une hausse du nombre de propriétés destinées à la production de variétés de cerises à forte demande.

Comme l'année précédente, la région de Kootenay a connu une augmentation de l'activité du marché, ce qui s'est traduit par une hausse de la valeur des terres. L'une des raisons qui explique cette activité accrue a été l'intérêt croissant de producteurs provenant de marchés où les prix étaient plus élevés.

À l'inverse, la région de Cariboo, au Centre de la Colombie-Britannique, ainsi que la région du Nord-Ouest, y compris la région de Bulkley Valley, ont connu une activité du marché limitée et, par le fait même, une variation minimale de la valeur des terres.

La région de la rivière de la Paix a affiché des prix de vente moyens pour l'année, malgré un nombre limité de terres agricoles et de propriétés de bonne qualité qui ont été en vente pendant moins longtemps. Ces parcelles de terre sont souvent vendues par vente privée à des producteurs locaux.

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



Alberta

En Alberta, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 11,6 % en 2015, après avoir enregistré des hausses de 8,8 % en 2014 et de 12,9 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse d'augmenter en Alberta depuis 1993.

La majeure partie de la province a enregistré une hausse stable de la valeur des terres agricoles tout au long de l'année. Les perspectives résolument favorables en agriculture ont fait en sorte que de nombreux producteurs ont acheté des terres aux fins d'expansion ou de planification de la relève. Des hausses du prix des terres agricoles ont été observées dans le Nord, l'Est et le Sud de la province et s'expliquent principalement par les prix élevés des légumineuses.

La vigueur soutenue des prix du bœuf a entraîné une hausse de la demande de terres de pâturage dans les régions de production bovine également.

Certaines régions localisées ont commencé à subir les effets du ralentissement dans le secteur des ressources ou ont semblé avoir atteint le point où la demande de terres cultivées diminue.

Saskatchewan

En Saskatchewan, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 9,4 % en 2015, après avoir progressé de 18,7 % en 2014 et de 28,5 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse de croître dans cette province depuis 2002.

Bien que de nombreuses régions de la province aient enregistré une augmentation des prix, le prix des terres dans presque la moitié de la province est demeuré stable ou a même diminué légèrement. Les augmentations de valeur les plus importantes ont été observées dans les régions où les légumineuses, particulièrement les lentilles, peuvent être cultivées.

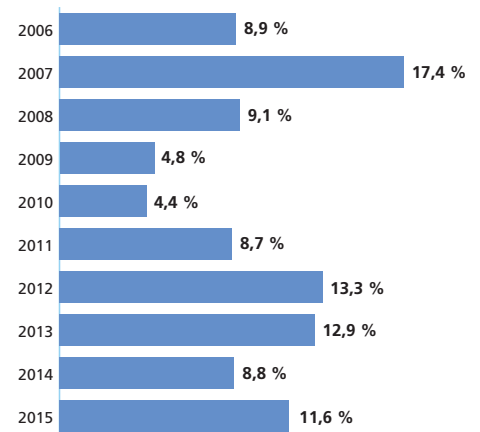
Le marché comptait un nombre limité de terres disponibles, ce qui a suscité une forte demande dans les régions où les exploitations agricoles existantes prennent de l'expansion ou préparent l'entrée de la prochaine génération grâce à la planification de la relève.

Même si les terres situées en banlieue ont aussi continué d'afficher une augmentation de la demande et des valeurs, le ralentissement dans les secteurs du pétrole et du gaz a contribué à faire diminuer le revenu extérieur, ce qui a eu un effet sur la demande de terres dans le Sud-Est de la province.

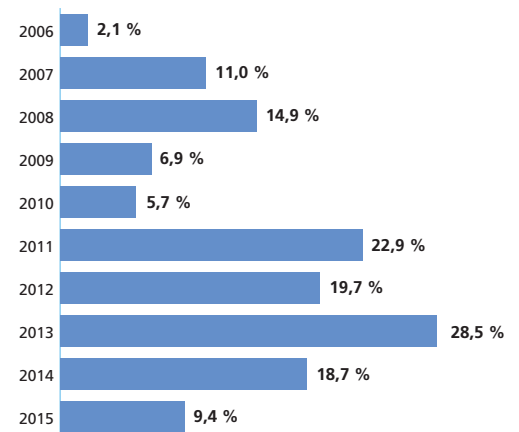
Les prix moins élevés des produits de base (sauf pour les légumineuses), les gelées tardives du printemps après lesquelles il a fallu réensemencer, les chutes de pluie tardives pendant la saison de croissance ainsi que des chutes de pluie ultérieures pendant la récolte ont eu des conséquences négatives sur la demande dans de nombreuses régions de la province également.

La Saskatchewan a continué d'enregistrer une forte demande dans des régions particulières alors que la demande s'est stabilisée dans d'autres régions.

Alberta
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Saskatchewan
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Manitoba

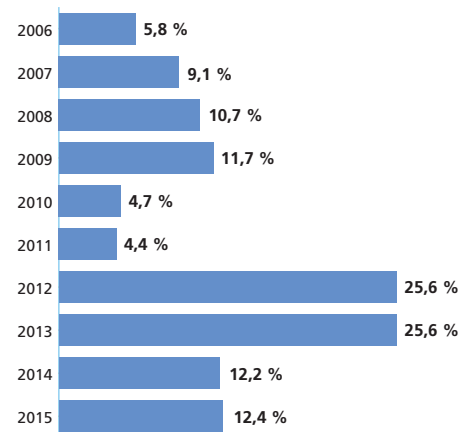
La valeur moyenne des terres agricoles au Manitoba a augmenté de 12,4 % en 2015. Il s'agit de la hausse provinciale la plus élevée. La province a vu la valeur de ses terres augmenter de 12,2 % en 2014 et de 25,6 % en 2013, ce qui s'inscrit dans une tendance de valeurs à la hausse depuis 1992.

Ce sont principalement des producteurs locaux qui ont acheté des terres destinées à la production de cultures. Ils cherchaient à accroître leurs activités agricoles puisque la prochaine génération fait son entrée au sein de l'industrie. Une grande partie de la province a obtenu des rendements de normaux à bons ainsi que des prix moyens pour les produits de base, ce qui a contribué à l'augmentation de la valeur des terres agricoles.

Dans le Sud-Est du Manitoba, de nombreux éleveurs de bétail prennent de l'expansion et achètent des terres cultivées et des terres supplémentaires afin de faciliter la gestion du fumier.

Bien que la chute de l'industrie du pétrole n'ait pas encore eu d'incidence sur le prix des terres dans le Sud-Ouest de la province, l'activité du marché a été calme et s'est limitée principalement à des ventes de succession.

Manitoba
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Ontario

En Ontario, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 6,6 % en 2015, après avoir enregistré des hausses de 12,4 % en 2014 et de 15,9 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse d'augmenter dans cette province depuis 1988.

La moyenne provinciale n'est pas le reflet de toutes les régions de l'Ontario. Certaines régions ont continué d'enregistrer des augmentations importantes, certaines autres ont affiché une plus grande stabilité des prix et, dans quelques régions, la valeur des terres a diminué.

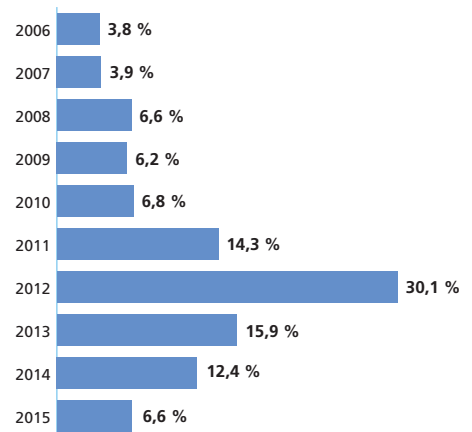
On a observé les hausses les plus importantes dans les comtés de Haldimand, de Kent, d'Oxford, de Stormont et de Prince Edward. Cependant, les producteurs qui voulaient accroître leurs activités ont fait preuve de plus de patience. Les propriétés sont demeurées inscrites plus longtemps qu'il y a un an, moment où les ventes étaient réalisées avant même que les propriétés soient inscrites. Ce changement de comportement a entraîné certaines baisses mais aussi une plus grande stabilité dans bon nombre de régions.

Dans le Nord de l'Ontario, la demande visait principalement les grandes superficies et les exploitations laitières existantes. Les acheteurs étaient des agriculteurs du Sud de l'Ontario qui cherchaient à acheter des terres destinées aux cultures commerciales ou des producteurs laitiers locaux qui voulaient accroître leurs activités.

Les producteurs de l'Est de l'Ontario ont continué à prendre de l'expansion, ce qui a contribué à faire augmenter la valeur des terres dans cette région.

En outre, la valeur des terres a monté encore plus en raison du développement des infrastructures de transport autour de la région du Grand Toronto.

Ontario
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Québec

Au Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 9,6 % en 2015, après avoir progressé de 15,7 % en 2014 et de 24,7 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse de croître au Québec depuis 1986.

Dans certaines régions de la province, l'offre de terres a été inférieure à la demande, ce qui a entraîné des prix plus élevés et a créé un marché favorable aux vendeurs.

Dans d'autres régions, il y a eu moins d'activité, et la valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté légèrement.

C'est dans les régions de la Montérégie, de Lanaudière, des Basses-Laurentides et du Centre-du-Québec que l'on a observé la demande de terres la plus persistante. Les terres agricoles dans ces régions continuent de se vendre à un prix élevé.

La présence d'acheteurs non traditionnels a contribué à la demande de terres agricoles dans certaines régions, principalement dans les régions où elles se sont vendues à un prix moins élevé. Les agriculteurs, particulièrement les producteurs de cultures et ceux œuvrant dans un secteur soumis à la gestion de l'offre, sont toutefois demeurés les principaux acheteurs de terres agricoles en 2015.

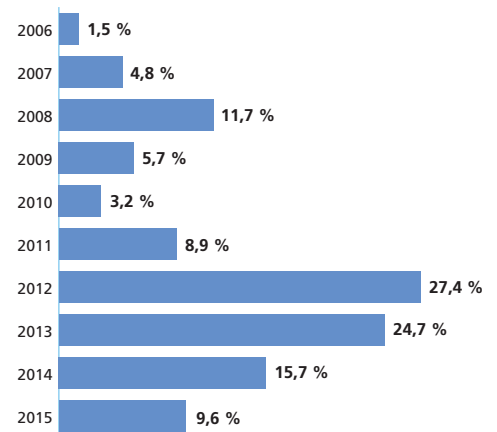
Nouveau-Brunswick

La valeur moyenne des terres agricoles au Nouveau-Brunswick a augmenté de 4,6 % en 2015, après avoir enregistré des hausses de 8 % en 2014 et de 7,2 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse d'augmenter dans cette province depuis 2008.

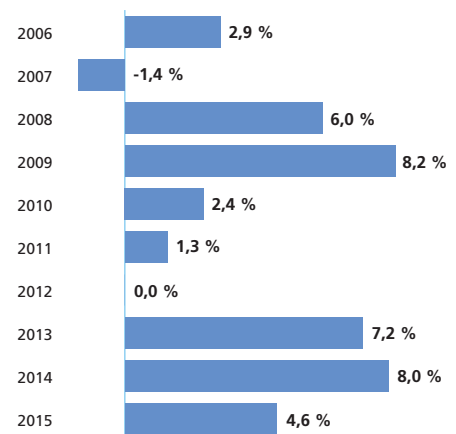
Dans la zone de culture de pommes de terre située dans le Centre-Ouest du Nouveau-Brunswick et également dans le Sud-Est, région de production laitière, les terres cultivées ont augmenté de valeur alors qu'on a observé une baisse de la valeur des terres dans la zone de culture de pommes de terre située dans le Nord-Ouest de la province. Les parcelles de terre de qualité supérieure, dans le Sud-Est, ont suscité une forte concurrence et affiché des prix très élevés. Les entreprises agricoles qui ont acheté des terres supplémentaires en vue d'accroître leur production d'aliments pour animaux et de devenir plus autosuffisantes ont été un autre facteur ayant contribué à l'augmentation de la valeur des terres agricoles.

Dans la région du Nord-Ouest, on a constaté une diminution des ventes de terres agricoles peu productives et des parcelles plus difficiles à exploiter.

Québec
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Nouveau-Brunswick
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 6,3 % en 2015, après avoir progressé de 7 % en 2014 et de 1,9 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse de croître dans cette province depuis 2005.

En 2015, on a noté une augmentation de la valeur des terres dans toutes les régions de la Nouvelle-Écosse. On a cependant observé une importante pression à la hausse dans la région de l'Ouest de la province, où l'on pratique une agriculture d'une plus grande diversité.

On a constaté une augmentation de la valeur de tous les types de terres agricoles, y compris celles liées à la production de volaille, de lait, de vignobles et de légumes ainsi que celles liées à des exploitations agricoles à temps partiel. La concurrence relative à ces terres est demeurée forte, et les parcelles ne sont pas restées sur le marché très longtemps, puisque les parties intéressées faisaient souvent une offre d'achat pour la même propriété.

Parmi les acheteurs, on comptait des agriculteurs établis qui souhaitent accroître leurs activités, augmenter leur production d'aliments pour animaux ou faire l'épandage de fumier. On comptait aussi des agriculteurs retraités qui voulaient retourner dans leur collectivité pour y établir des exploitations agricoles à temps partiel.

Île-du-Prince-Édouard

La valeur moyenne des terres agricoles à l'Île-du-Prince-Édouard a augmenté de 8,5 % en 2015, après avoir enregistré des hausses de 9,3 % en 2014 et de 4,4 % en 2013. La valeur des terres agricoles ne cesse d'augmenter dans cette province depuis 2010.

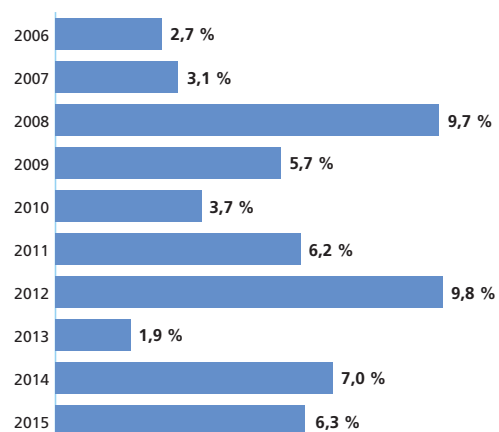
La valeur des terres cultivées a augmenté dans toutes les régions de la province. Ces augmentations s'expliquent principalement par les entreprises agricoles qui voulaient acquérir des acres de terre supplémentaires afin de compléter les cycles de rotation des cultures et produire plus d'aliments pour animaux.

Le grand nombre de terres vendues et les prix qui ont été obtenus ont exercé une pression soutenue sur la valeur des terres agricoles. Même les terres situées dans des régions peu productives ou éloignées et les parcelles difficiles à exploiter ou dont le type de sol était de qualité inférieure ont augmenté de valeur.

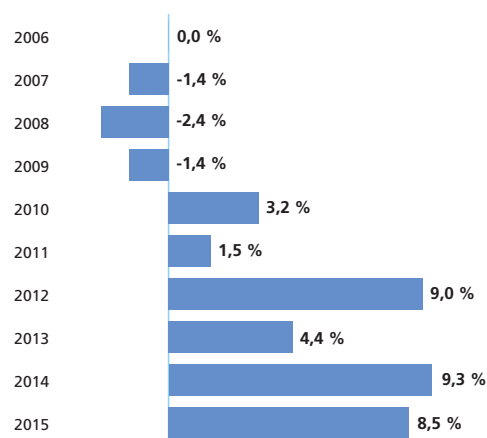
Les terres de qualité supérieure ont suscité une forte concurrence et affiché des prix très élevés. Les entreprises agricoles cherchant activement à accroître leurs avoirs fonciers afin d'élargir leurs pratiques de rotation étaient plus que disposées à payer un prix plus élevé pour obtenir des parcelles de terre situées plus près de leur exploitation principale.

Dans certains cas, des exploitants agricoles d'autres provinces ont vendu leur ferme, dans leur province natale, et ont acheté des exploitations agricoles complètes à l'Île-du-Prince-Édouard afin de profiter du prix moins élevé des terres.

Nouvelle-Écosse
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Île-du-Prince-Édouard
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



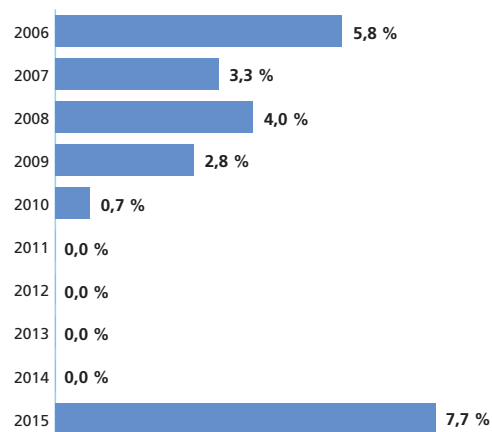
Terre-Neuve-et-Labrador

La valeur moyenne des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador a augmenté de 7,7 % en 2015, après n'avoir connu aucune fluctuation pendant quatre ans. Il s'agit de la première hausse de la valeur des terres agricoles depuis 2010.

L'un des facteurs de ce changement a été les entreprises agricoles qui ont cherché à acquérir des terres supplémentaires en vue d'accroître leur production d'aliments pour animaux et de devenir plus autosuffisantes au lieu de continuer d'acheter des aliments pour animaux auprès des provinces maritimes. Les terres de qualité supérieure et situées dans des endroits jugés propices ont suscité une forte concurrence et affiché des prix très élevés.

On a noté une augmentation de la valeur des terres même si les ventes non réalisées au titre du programme de regroupement des terres agricoles ont été rares. Les prix obtenus pour le petit nombre de parcelles de terre vendues partout dans l'île ont indiqué une augmentation de la valeur des terres agricoles.

Terre-Neuve-et-Labrador
Variations annuelles en % de la valeur des terres agricoles



Personnes-ressources :

Colombie-Britannique

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

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

Saskatchewan

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

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

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

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

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



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

37116 F 2016/04/11 RH

This publication is also available in English.

Canada