

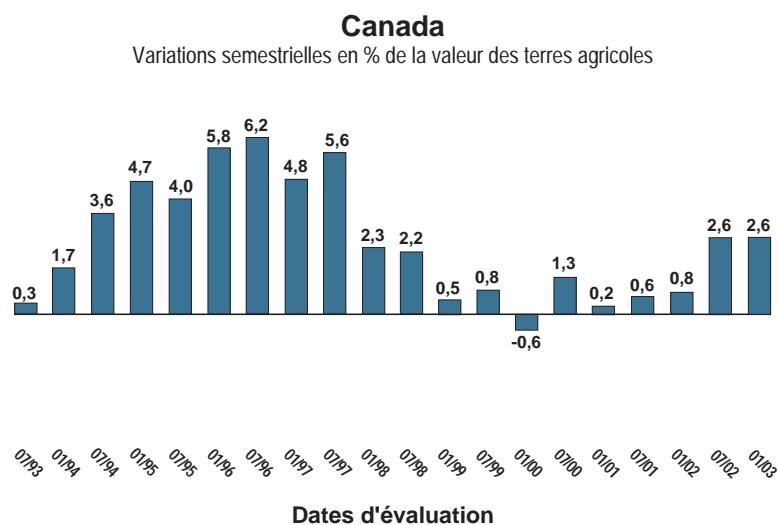
Valeur des terres agricoles – Printemps 2003

Depuis plus de 40 ans, Financement agricole Canada (FAC) s'efforce d'aider les agriculteurs canadiens à réussir. Consciente qu'en agriculture, la réussite passe par la connaissance du marché, FAC a créé le rapport *Valeur des terres agricoles*. Ce rapport, unique à FAC, est la seule source de renseignements sur la valeur des terres agricoles canadiennes. Il est publié tous les six mois.

Tendances nationales

La valeur moyenne des terres agricoles a poursuivi, dans le dernier semestre de 2002, sa progression constante à la grandeur du pays. L'étude semestrielle a révélé que la valeur des terres agricoles canadiennes avait progressé de 2,6 p. 100 au cours des six derniers mois de 2002.

Les augmentations de la valeur ont varié dans l'ensemble du pays, les plus fortes ayant été enregistrées dans l'Ouest en raison des perspectives d'amélioration des prix des denrées et de la forte demande de terres. La valeur des terres est à la hausse depuis juillet 2000.



Méthodologie

En 1985, FAC a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations annuelles de la valeur des terres nues dans l'ensemble du pays. Depuis 1990, les valeurs sont mises à jour tous les six mois, soit le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Les parcelles de terres qui ont été choisies représentent les catégories de sols les plus répandues dans chaque district de recensement. Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation actuelle. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, en fonction des terres à culture améliorées qui ont été consignées lors du Recensement agricole de 1996.

Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur 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. Les valeurs individuelles sont rapprochées avant que des évaluateurs accrédités ne passent en revue les rapports d'évaluation.

Tendances provinciales

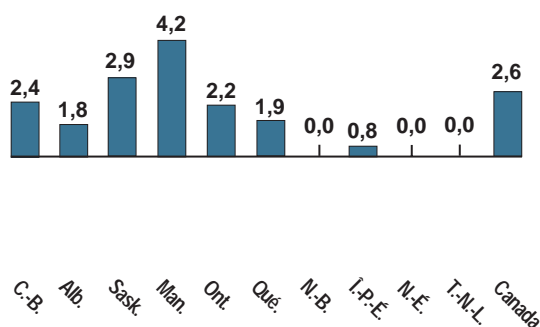
Le Manitoba a mené toutes les autres provinces avec un gain de 4,2 p. 100 des valeurs. Le prix des terres est à la hausse dans l'Ouest canadien, la Saskatchewan, l'Alberta et la Colombie-Britannique affichant des hausses de valeur pour le deuxième semestre consécutif. La valeur des terres a poursuivi sa progression constante tant au Québec qu'en Ontario, mais à un taux relativement plus lent. Au Canada atlantique, seule l'Île-du-Prince-Édouard a connu une hausse de la valeur de ses terres agricoles.

On peut maintenant accéder gratuitement à l'information sur la valeur des terres agricoles pour la plupart des régions du Canada grâce au nouveau service en ligne *Valeur des terres agricoles*, à www.fac-fcc.ca.

Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

du 1^{er} juillet 2002 au 1^{er} janvier 2003

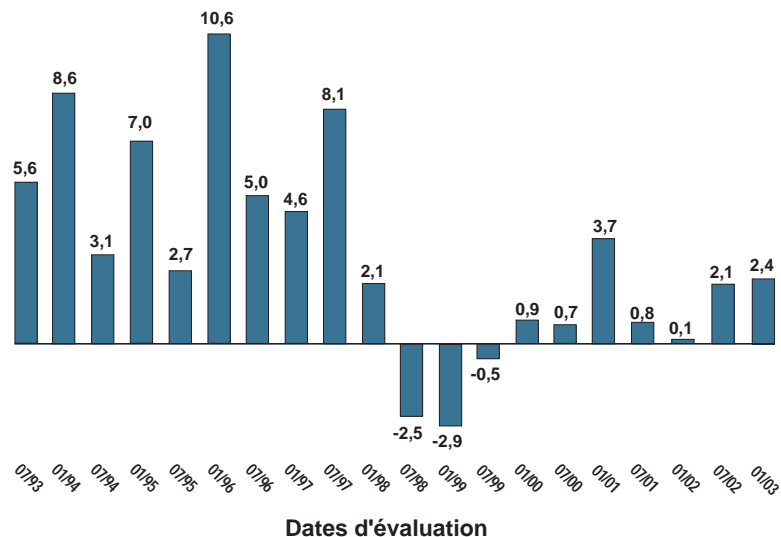


Valeur des terres agricoles 2002

Provinces	Premier semestre de 2002	Deuxième semestre de 2002
C.-B.	2,1 %	2,4 %
Alb.	4,5 %	1,8 %
Sask.	1,0 %	2,9 %
Man.	2,1 %	4,2 %
Ont.	4,0 %	2,2 %
Qué.	6,2 %	1,9 %
N.-B.	1,2 %	0
I.-P.-É.	0	0,8 %
N.-É.	0	0
T.-N.-L.	0	0
Canada	2,6 %	2,6 %

Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

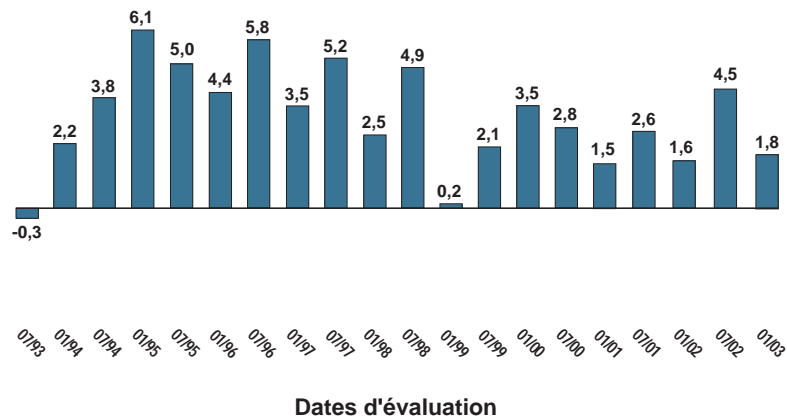


En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a progressé en raison d'une forte demande dans le secteur intérieur et d'une demande plus modeste dans les basses terres du Fraser et sur l'île. Le prix des terres de bonne qualité de la région de Dawson Creek est aussi légèrement à la hausse. La demande vient principalement des agriculteurs locaux qui font l'acquisition des rares terres de qualité supérieure mises en vente.

La fermeté des prix du bétail l'année dernière et les acheteurs de l'extérieur de la province ont créé une plus forte demande et fait augmenter la valeur dans les régions propices à l'élevage. Dans la vallée de l'Okanagan, le prix des terres est demeuré ferme tant dans les régions affectées à la production de fruits, que dans celles à fort potentiel d'expansion domiciliaire. La valeur des terres agricoles sur l'île de Vancouver est généralement stable ou légèrement à la hausse dans un marché peu actif.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

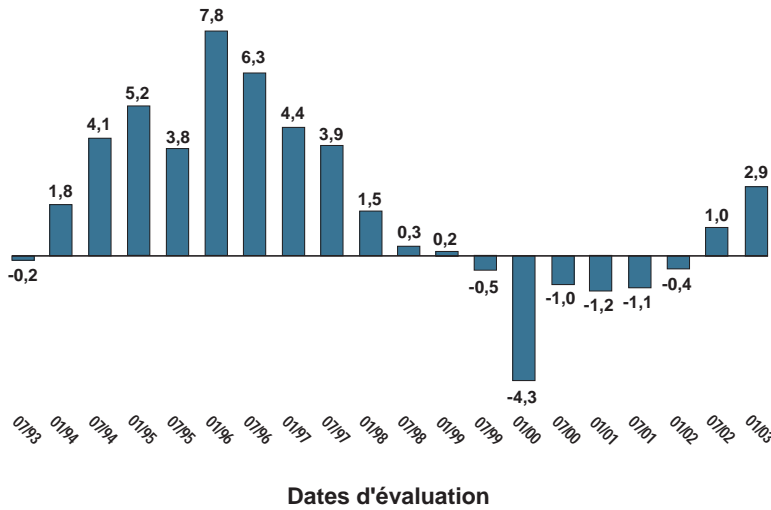


En Alberta, la valeur des terres agricoles est demeurée relativement stable, affichant de faibles augmentations dans certaines régions. Exception faite des régions du sud, la sécheresse a touché l'ensemble de la province, réduisant l'optimisme dans le secteur ainsi que les liquidités des agriculteurs. Cette tendance a toutefois été atténuée par les perspectives d'augmentation des cours du grain et la demande continue de terres propices au pâturage et à la culture fourragère.

Les occasions d'emploi à l'extérieur de la ferme ont généré une forte demande pour les terres à proximité des centres.

Saskatchewan

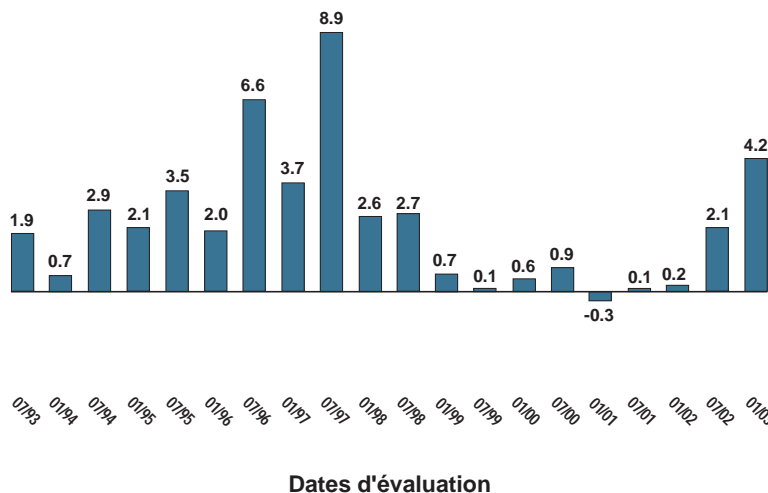
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres agricoles en Saskatchewan a connu, en 2002, sa plus forte augmentation annuelle depuis 1997, soit environ 3,9 p. 100. L'arrivée d'acheteurs qui recherchent des terres propices au pâturage et à la culture fourragère a eu pour effet d'accroître la demande de terres dans les régions affectées à l'élevage et à la polyculture. Il règne un climat d'optimisme prudent dans la province en raison des perspectives à la hausse des cours des denrées. Cet optimisme est cependant tempéré par l'accroissement des coûts d'exploitation et les effets de la sécheresse dans les régions du Nord et du Centre.

Manitoba

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Le Manitoba a affiché la plus forte hausse de la valeur des terres au pays, soit 4,2 p.100. Dans les régions traditionnellement affectées à la culture céréalière, l'amélioration des cours des denrées a eu pour effet d'accroître l'optimisme et l'intérêt dans les terres à culture. La demande de terres propices à la production de pommes de terre demeure forte, progressant dans les régions où une expansion de la superficie affectée à cette culture est prévue.

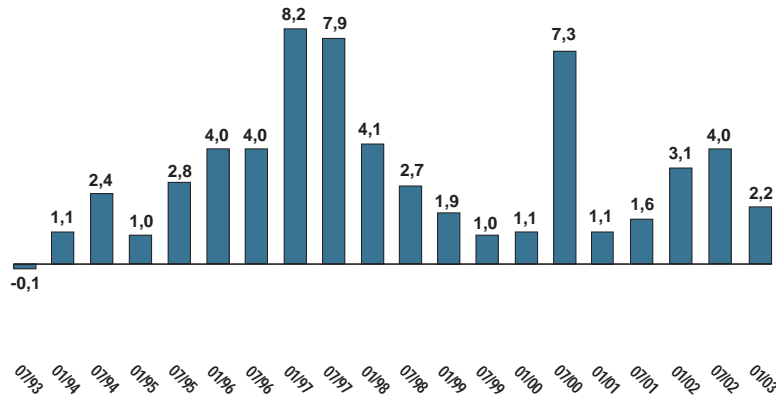
La demande de terres est demeurée ferme dans le Sud-Est du Manitoba en raison de la forte concentration d'exploitations d'élevage intensif.





Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



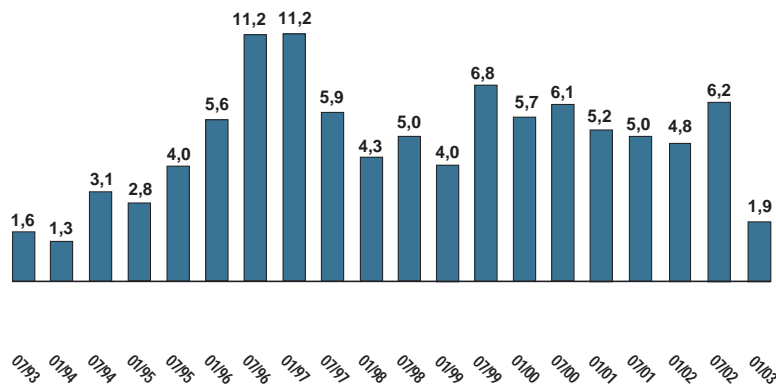
Dates d'évaluation

Au cours des six derniers mois de 2002, la valeur des terres a maintenu sa tendance à la hausse. Les agriculteurs ont acheté des terres afin d'accommoder une expansion des cultures commerciales dans les comtés de Huron, Bruce Sud, Perth et Oxford. Le climat d'anticipation créé par l'adoption imminente de règlements en vue de la mise en application des plans de gestion des nutriments a aussi été un facteur important.

La valeur des terres dans le Nord de l'Ontario a été statique. Cette tendance s'est aussi manifestée dans les régions du Centre et de l'Est de l'Ontario, sauf pour les terres de bonne qualité des comtés de Stormont et Dundas, que les céréaliculteurs et éleveurs en expansion ont continué d'acheter. Dans le comté de Prince Edward, la demande stable de terres productrices de raisins a fait grimper les valeurs. La demande a été plus faible dans plusieurs des régions de la province dont les sols d'argile lourde sont plus difficiles à cultiver.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



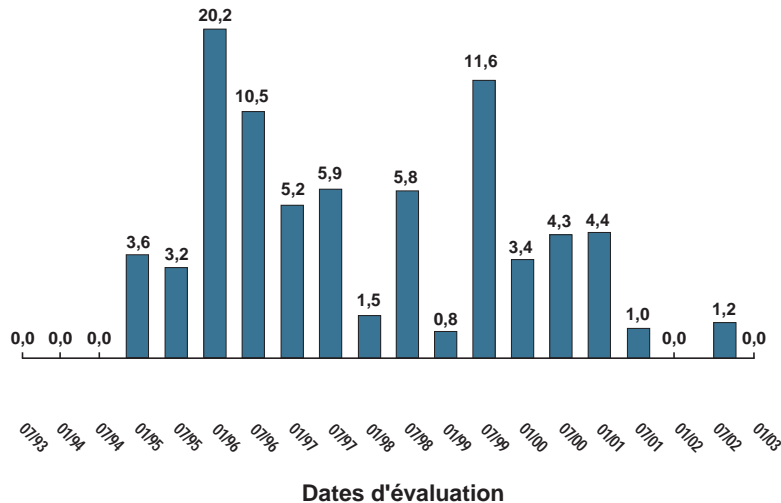
Dates d'évaluation

La valeur des terres a continué de progresser, mais à un rythme relativement plus lent.

La valeur n'a pas beaucoup varié dans le cas des terres situées à proximité des grands centres urbains ou dans les régions plus centrales à faible concentration d'exploitations d'élevage. La valeur des terres dans les régions centrales où l'on s'adonne surtout à l'élevage a continué de progresser, mais à un rythme plus lent.

Nouveau-Brunswick

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



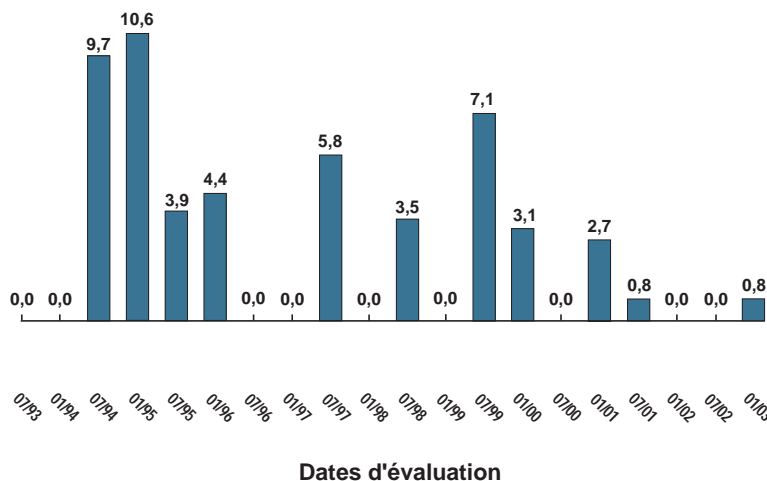
Dates d'évaluation

Au cours des six derniers mois de 2002, la valeur des terres est demeurée inchangée dans toutes les régions de la province. La demande de terres de bonne qualité pour la culture de pommes de terres s'est maintenue dans la région supérieure de la rivière Saint-Jean, où la pomme de terre est la principale culture. Historiquement, toutefois, le marché est moins actif dans le deuxième semestre de l'année.

Le marché est tranquille dans la région du Centre-Sud de la province, où l'on retrouve un grand nombre d'exploitations laitières. Les agriculteurs semblent attendre les résultats de fin d'année avant de prendre des décisions importantes d'investissement dans l'immobilier. Aucun facteur susceptible de faire chuter les valeurs n'a été mis en lumière.

Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Dates d'évaluation

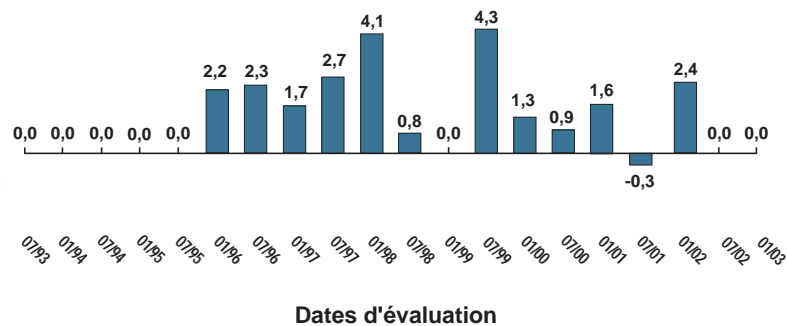
Les producteurs de pommes de terre se remettent d'une série d'années difficiles et semblent réticents à faire monter les prix des terres. La demande créée par la nécessité de faire une rotation des terres affectées à la production de pommes de terre a quand même suscité un peu d'activité sur le marché, surtout dans le secteur ouest du comté de Prince, où l'on a observé une légère augmentation de la valeur des terres.

La faible progression de la valeur des terres, enregistrée au cours des derniers six mois, confirme la présence de quelques agriculteurs de l'Î.-P.-É. sur le marché, mais ils sont prudents et n'ont pas oublié les temps difficiles récents.



Nouvelle-Écosse

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



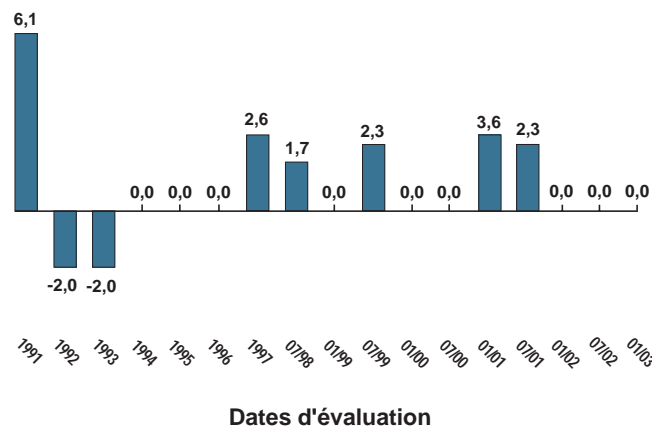
Dates d'évaluation

La valeur des terres n'affichait aucun changement en Nouvelle-Écosse à la fin de 2002. Comparativement à l'an dernier, le volume de ventes a été relativement faible en raison de la faiblesse de la demande et de l'hésitation des acheteurs.

Bien que la région de la vallée de l'Annapolis ait affiché plus de ventes que n'importe quelle autre région, les prix sont demeurés inchangés. Les producteurs laitiers qui prévoient prendre de l'expansion étaient à la recherche de parcelles de terres en bordure de la région de Truro, contribuant à une activité constante sur le marché. Comme c'est le cas dans les autres provinces maritimes, aucun facteur susceptible de faire chuter la valeur des terres n'a été mis en lumière.

Terre-Neuve-et-Labrador

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Dates d'évaluation

La valeur des terres dans cette province reflète un marché stable, inchangé. Le marché de l'immobilier agricole a été très peu actif, affichant un volume de ventes inférieur à la normale.

Les terres agricoles de la presqu'île Avalon continue de subir les pressions de l'expansion urbaine, particulièrement les parcelles qui sont à une distance raisonnable de St. John's. Les producteurs de la région de Deer Lake ont été les plus actifs sur le marché.