



Valeur des terres agricoles

S o c i é t é d u c r é d i t a g r i c o l e

Tendances nationales

Méthodologie Tendances provinciales



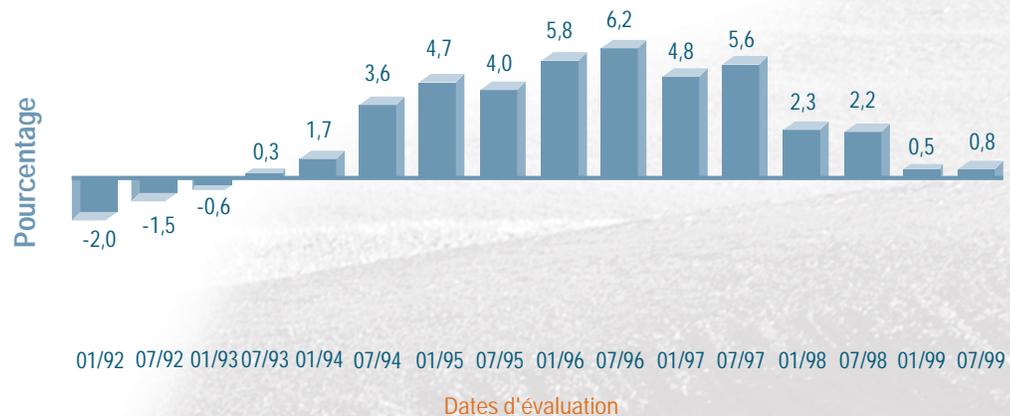
Analyse de la valeur des terres agricoles provinciales



D'après les estimations de la Société du crédit agricole (SCA), la valeur des terres agricoles canadiennes a progressé de 0,8 p. 100 entre le 1er janvier 1999 et le 1er juillet 1999. Cette progression est plus forte que l'augmentation de 0,5 p. 100 enregistrée entre le 1er juillet 1998 et le 1er janvier 1999.

Canada

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Méthodologie

En 1985, la SCA 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 1er janvier et le 1er 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.

Le processus d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur marchande estimative de chaque terre agricole repère tous les six mois. Les évaluateurs de la SCA fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans liens 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.

Les évaluateurs de la SCA fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables.

Tendances provinciales

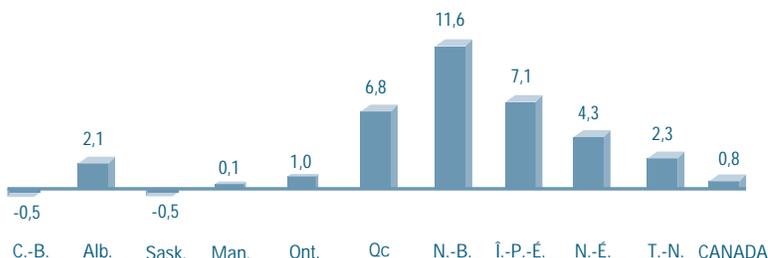
Un rendement accru dans certains secteurs et une forte concurrence ont contribué à l'accroissement de la valeur des terres à l'échelle nationale. Les plus importantes hausses ont été signalées au Nouveau-Brunswick (11,6 p. 100) et à l'Île-du-Prince-Édouard (7,1 p. 100), deux provinces qui avaient enregistré des valeurs plutôt stables à la période précédente.

Au Québec, la valeur des terres s'est accrue d'en moyenne 6,8 p. 100, croissance plus forte que la moyenne de 4,0 p. 100 enregistrée à la période précédente. Relativement stable au 1er janvier 1999, la valeur des terres en Alberta, en Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve a augmenté de 2,1 p. 100, 4,3 p. 100 et 2,3 p. 100 respectivement. En Ontario, la valeur des terres continue d'augmenter, bien que la hausse de 1,0 p. 100 soit moins forte que l'augmentation de 1,9 p. 100 de la période précédente. La valeur des terres au Manitoba est demeurée plutôt stable : une hausse de 0,1 p. 100 comparativement à la très faible hausse de 0,7 p. 100 signalée au semestre précédent.

La Saskatchewan et la Colombie-Britannique sont les seules provinces à accuser une baisse de la valeur des terres : un léger 0,5 p. 100 dans les deux cas. Cette baisse suit cinq années consécutives d'accroissement en Saskatchewan. La valeur des terres en Colombie-Britannique avait connu une baisse de 2,9 p. 100 au semestre précédent.

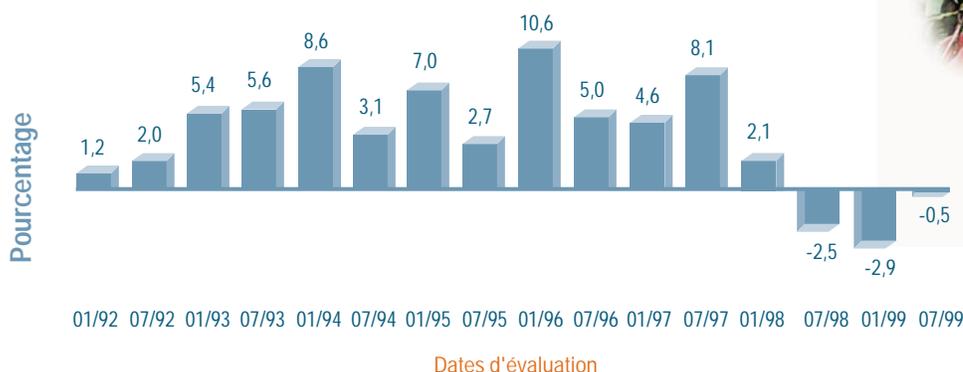
Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles du 1er janvier 1999 au 1er juillet 1999



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

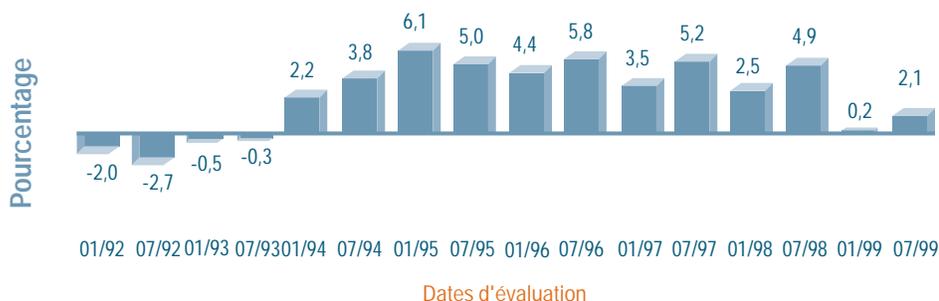


La valeur des terres à haut rendement qui sont destinées aux cultures commerciales, notamment les terres se prêtant à la culture des baies, s'est raffermie.

Le marché foncier de la Colombie-Britannique compte diverses entreprises. La tendance générale à la baisse de la valeur des terres, amorcée en 1998, se poursuit, mais à un rythme plus lent. La valeur des terres à haut rendement qui sont destinées aux cultures commerciales, notamment les terres se prêtant à la culture des baies, s'est raffermie. La demande de terres propices aux vergers et aux vignobles est stable. Le ralentissement économique de l'industrie forestière a eu un impact sur les valeurs dans les régions où le revenu des acheteurs potentiels dépend du rendement de ce secteur.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

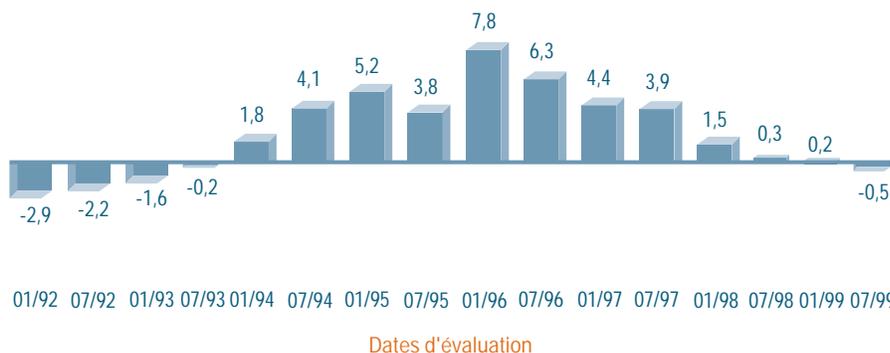


La tendance à la hausse de la valeur des terres en Alberta se maintient. Dans le sud de la province, la valeur des terres irriguées demeure forte en raison de la demande de cultures spécialisées et d'élevage du bétail. Les cours de denrées plus faibles dans le secteur du grain et de l'oléagineux ont eu pour résultat de faire baisser la demande de terres dans ces régions. Les régions à proximité des centres urbains ainsi que celles soumises à la gestion de l'offre font l'objet d'une forte demande. La présence d'acheteurs venant de l'extérieur de la région continue d'influer sur la valeur des terres dans le centre et le nord de l'Alberta.



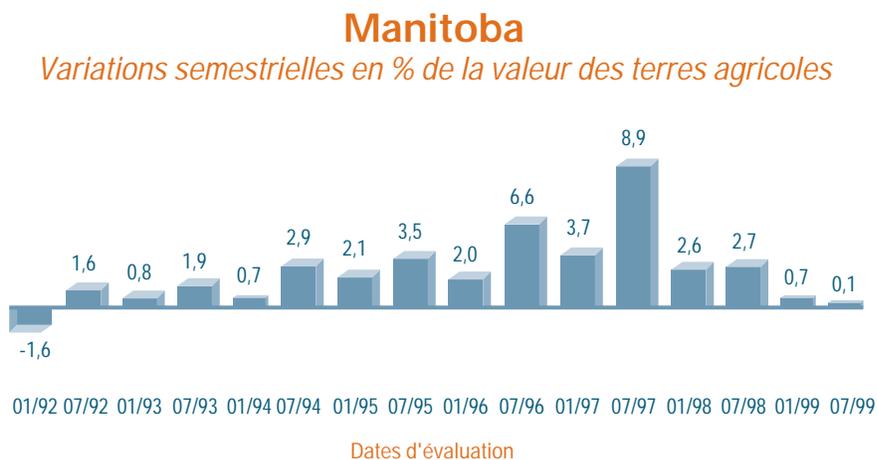
Les agriculteurs demeurent hésitants en raison du faible prix des céréales et des difficultés qu'ont eues les producteurs de certaines régions à ensemercer leurs cultures en 1999.

Pourcentage



En Saskatchewan, la valeur des terres a accusé une baisse au cours des six derniers mois après avoir connu une hausse pendant cinq années consécutives. Les agriculteurs demeurent hésitants en raison du faible prix des céréales et des difficultés qu'ont eues les producteurs de certaines régions à ensemercer leurs cultures en 1999. La baisse des revenus nets a eu pour effet de diminuer la demande de terres.

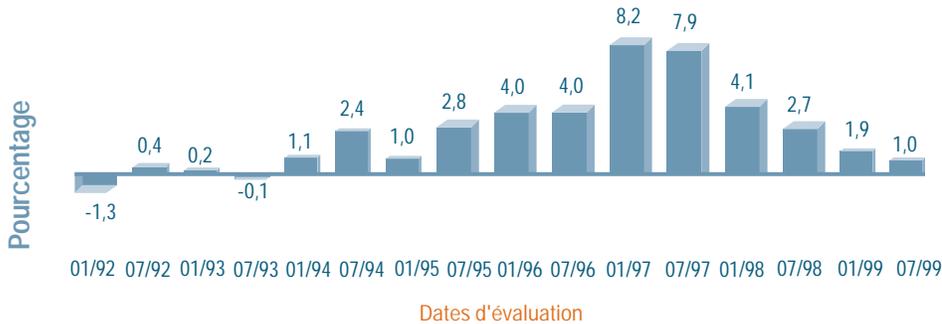
Pourcentage



La valeur des terres au Manitoba est demeurée stable de janvier à juillet 1999. Les conditions météorologiques trop humides dans le sud-ouest de la province ont causé une diminution de la superficie totale des terres ensemercées. Tout comme en Saskatchewan, les cours faibles des denrées agricoles ont eu un impact négatif sur le marché. Cependant, la concurrence qui a cours dans certaines régions contribue à maintenir la valeur des terres. D'autres régions ont connu peu de ventes et un marché stable.

Ontario

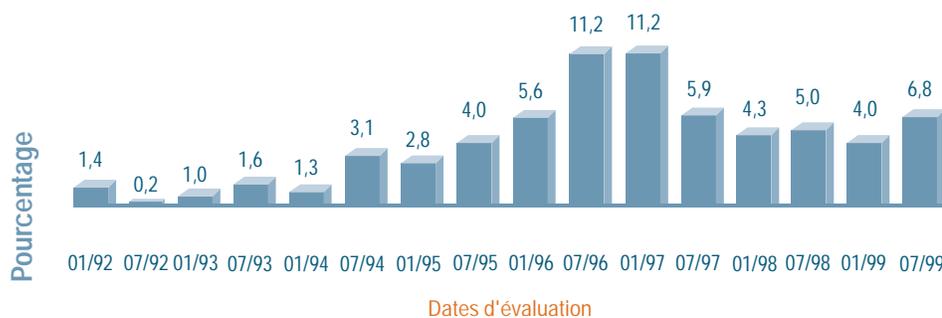
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Dans l'est de l'Ontario, la valeur des terres varie considérablement. Dans les régions à valeur élevée, les prix se sont stabilisés vraisemblablement à la suite des prévisions pessimistes relativement au prix des récoltes. Certaines des terres de moindre valeur connaissent une tendance à la hausse en raison des conditions générales de l'offre et de la demande. Il semble toutefois n'avoir eu que très peu de changements et de ventes enregistrées dans toute la province. Les valeurs se sont stabilisées parce que les acheteurs hésitent à payer les prix demandés et que les vendeurs ne sont pas prêts à négocier. Quelques coins du sud-ouest de l'Ontario ont affiché des hausses, malgré des prévisions annonçant des revenus de récolte moins élevés.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



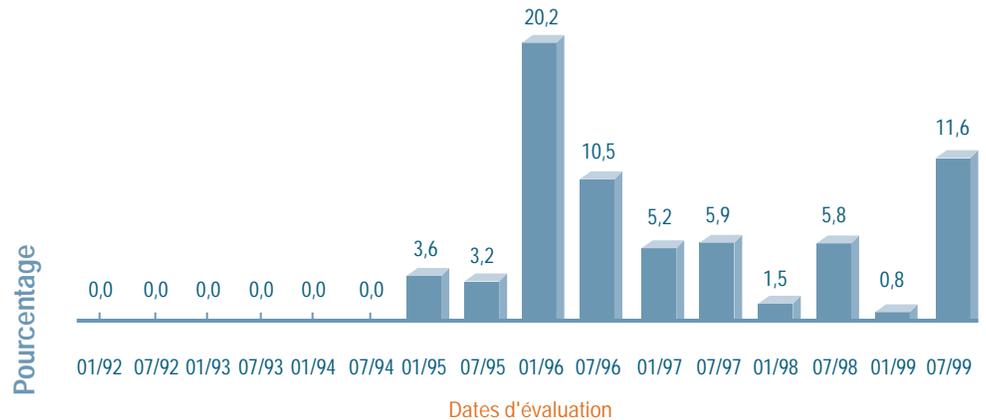
Au Québec, la valeur des terres a augmenté de 6,8 p. 100, hausse la plus importante des deux dernières années.

Au Québec, la valeur des terres a augmenté de 6,8 p. 100, hausse la plus importante des deux dernières années. Dans les régions où l'élevage du bétail est concentré, les producteurs achètent de nouvelles terres afin de répondre aux nouvelles lignes directrices en matière d'environnement. Une telle situation a contribué au maintien de la demande de terres et, du coup, à une hausse des valeurs. Le rendement exceptionnel de l'an dernier, ainsi que l'efficacité accrue de la production au cours des dernières années, a sensiblement amélioré les rentrées de fonds des entreprises, ce qui a facilité la tâche des producteurs désireux d'obtenir du financement pour acheter de nouvelles terres.



Nouveau-Brunswick

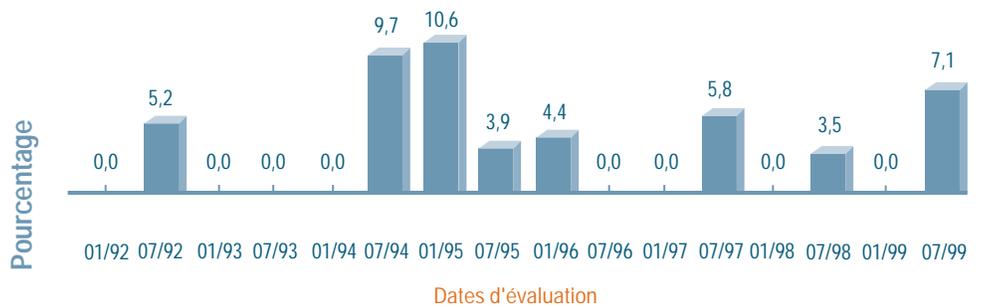
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres a augmenté dans l'ensemble de la province, puisque les secteurs du lait et de la pomme de terre ont pris de l'expansion. Des revenus généralement stables dans ces deux secteurs ont contribué à une hausse modérée des valeurs dans le centre et le sud de la province. Les exploitations laitières existantes continuent à s'agrandir, ce qui entraîne une demande de terres supplémentaires pour la production fourragère et céréalière nécessaire à l'entretien de troupeaux plus importants.

Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



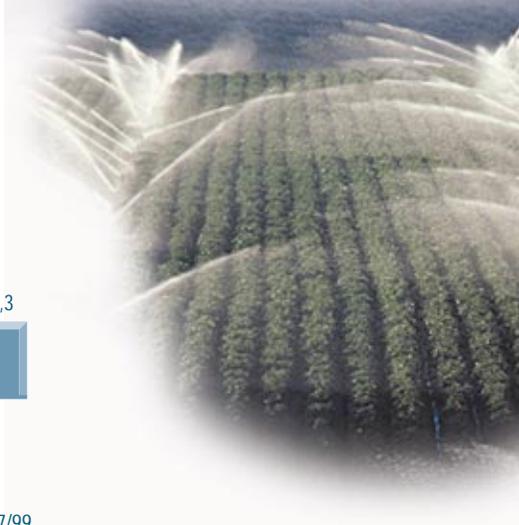
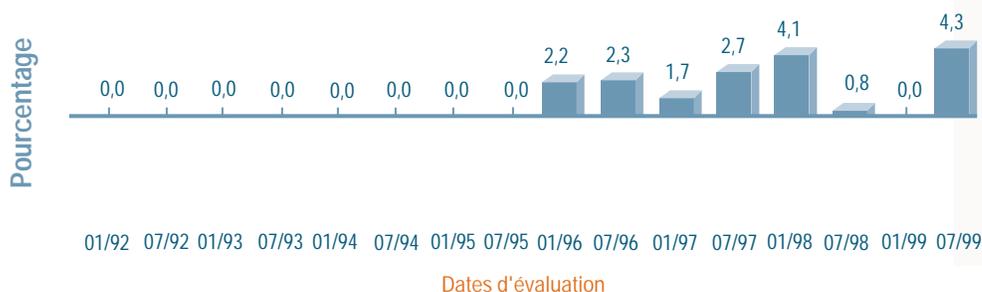
Le besoin de superficies plus grandes pour permettre la rotation des cultures de pommes de terre a favorisé la hausse des valeurs.

Al'Île-du-Prince-Édouard, une forte hausse de la valeur des terres a été enregistrée au cours de la période d'analyse. Le besoin de superficies plus grandes pour permettre la rotation des cultures de pommes de terre a favorisé la hausse des valeurs. La demande demeure stable en partie grâce au solide secteur laitier qui est en concurrence avec les autres secteurs pour obtenir des terres arables destinées à la production fourragère.



Nouvelle-Écosse

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

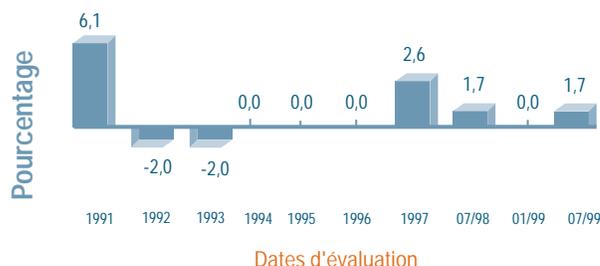


Les terres à proximité de cours d'eau sont très en demande et connaissent une hausse de valeur.

Dans la vallée d'Annapolis, les producteurs ont connu des conditions plus sèches que la normale pendant trois années consécutives. Étant donné le besoin croissant d'irrigation, les terres à proximité de cours d'eau sont très en demande et connaissent une hausse de valeur. Dans le centre de la province, l'expansion de l'industrie laitière a fait augmenter la demande de terres, ce qui a fait augmenter leur valeur. Dans l'est de la province, la valeur des terres est demeurée inchangée.

Terre-Neuve

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La région de Deer Lake, dans l'ouest de la province, n'a pas affiché de changement de valeur au cours la période d'analyse. Cependant, la valeur des terres dans l'est de la province, près de la ville de St. John's, a augmenté en raison de la concurrence créée par une forte demande de terres pour usage urbain. En raison de l'économie urbaine généralement forte, certaines terres agricoles sont transformées en zones d'expansion urbaine.

Veillez adresser toutes questions au sujet de la *Valeur des terres agricoles* aux personnes suivantes :

Atlantique :

Maurice Chassé (bilingue)
(506) 851-3366

Québec :

Michel Rousseau (bilingue)
(418) 648-7613

Ontario :

Tom Nolan (bilingue)
(519) 826-2033

Ouest canadien :

Roy Hjelte
(306) 780-3489

Michel Rousseau (bilingue)
(418) 648-7613

**Nous avons besoin de votre opinion!
Que pensez-vous de cette publication?
Veillez nous envoyer vos commentaires ou
suggestions à :**

Société du crédit agricole
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
Téléphone : (306) 780-3490 Télécopieur : (306) 780-3491
www.sca-fcc.ca



L'agriculture...notre raison d'être.



Canada

This report is also available in English.