

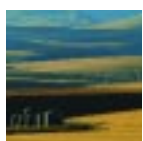
Valeur des terres agricoles

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



2

Méthodologie



3-7

Tendances provinciales

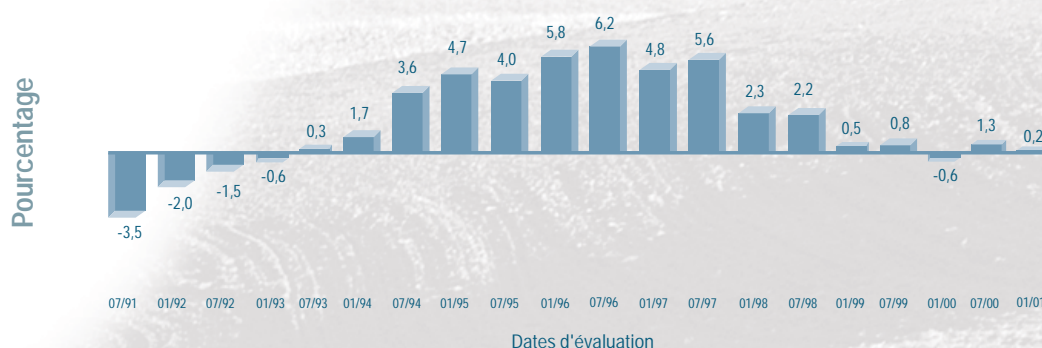
Tendances nationales

Depuis plus de 40 ans, la Société du crédit agricole (SCA) concentre tous ses efforts dans le but d'aider les agriculteurs canadiens à atteindre leurs objectifs. Reconnaissant que la connaissance du marché est la clé du succès dans l'industrie agricole, la SCA a créé le rapport *Valeur des terres agricoles*. Unique à la SCA, ce rapport est la seule source de renseignements sur la valeur des terres agricoles disponible au Canada. Il est publié deux fois par année.

Pour la période du 1^{er} juillet 2000 au 1^{er} janvier 2001, la valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a progressé au Canada, sauf en Saskatchewan et au Manitoba, où elle a légèrement baissé. À l'échelle nationale, les valeurs ont connu un taux de croissance de seulement 0,2 p.100 au cours de la période d'évaluation courante, comparativement à la hausse de 1,3 p. 100 enregistrée entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet 2000.

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 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.

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 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.

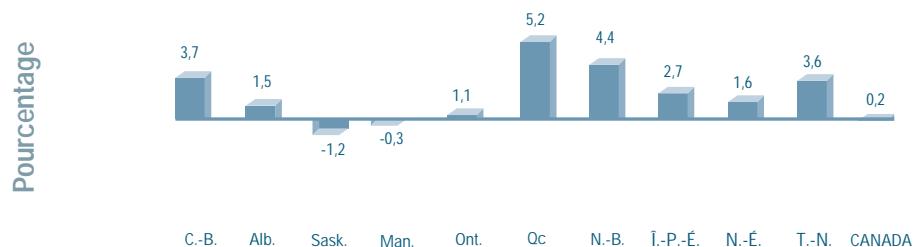
Tendances provinciales

Plusieurs provinces ont continué d'enregistrer des hausses modérées de la valeur des terres agricoles. C'est le Québec qui a connu la hausse la plus marquée, avec 5,2 p. 100 au 1^{er} janvier, ce qui est légèrement inférieur à la hausse de 6,1 p. 100 enregistrée au cours du semestre précédent. La valeur des terres continue de progresser au Nouveau-Brunswick, avec une hausse de 4,4 p. 100 pour la période actuelle, résultat comparable à la hausse de 4,3 p. 100 enregistrée en juillet 2000. En Colombie-Britannique et à Terre-Neuve, la valeur des terres a continué de s'accroître, avec des hausses de 3,7 p. 100 et de 3,6 p. 100 respectivement, ce qui est supérieur aux résultats de la période précédente de 0,7 p. 100 en Colombie-Britannique et de la valeur inchangée à Terre-Neuve.

L'Île-du-Prince-Édouard affiche une croissance de 2,7 p. 100, comparativement à la valeur stable enregistrée en juillet 2000. En Nouvelle-Écosse, les valeurs ont augmenté de 1,6 p. 100, par rapport à la hausse de 0,9 p. 100 enregistrée à la période précédente. L'Alberta et l'Ontario affichent une croissance moins élevée, avec 1,5 et 1,1 p. 100 respectivement, par rapport aux hausses de 2,8 et de 7,3 p. 100 enregistrées à la période précédente.

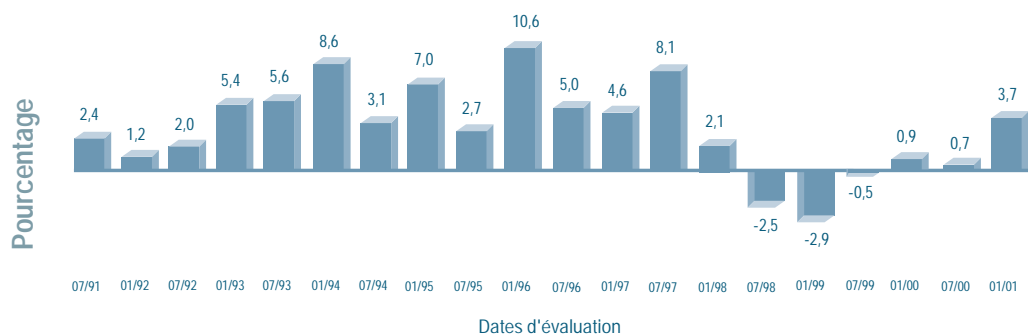
La valeur des terres en Saskatchewan a continué de baisser de 1,2 p. 100, par rapport à la baisse de 1,0 p. 100 en juillet 2000. Le Manitoba affiche également une baisse légère de 0,3 p. 100, ce qui a contrebalancé la hausse de 0,9 p. 100 enregistrée au cours du semestre précédent.

Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles
du 1^{er} juillet au 1^{er} janvier 2001



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Dans le Lower Mainland, la demande d'exploitations de framboises à superficie restreinte est stable et la valeur des terres propices à la production de bleuets continue d'augmenter. Les terres cultivées de l'est de la vallée du Fraser connaissent de bons volumes d'échanges commerciaux et des prix stables.

Les terres propices à la viticulture continuent d'être en demande et se vendent à des prix sensiblement plus élevés que ceux des terres à verger, dont le marché est lent et les valeurs demeurent presque inchangées. Le marché foncier de l'intérieur-nord est également relativement lent et les valeurs enregistrées demeurent inchangées dans l'ensemble.

Dans la région de la rivière de la Paix de la Colombie-Britannique, la valeur des terres est stable en général, avec certaines légères hausses. Les cours élevés du boeuf et des graines de fétuque, associés aux revenus extérieurs élevés du secteur des hydrocarbures, semblent influencer les prix dans cette région.



Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

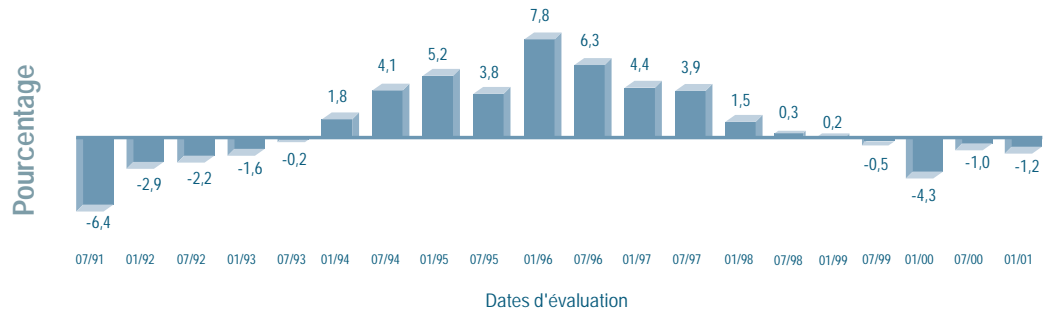


Les marchés du sud de l'Alberta semblent s'être stabilisés après avoir enregistré de fortes hausses au cours des dernières années. Le faible cours des céréales, associé aux coûts plus élevés des intrants (carburant, engrais, produits chimiques et services publics), ont entraîné une baisse de l'optimisme. Cela se manifeste par une baisse du volume des ventes de terres et une hausse tant du nombre de mises en vente des terres que de la période de mise en vente.

Dans le nord de l'Alberta, la valeur marchande des terres est stable en général, avec certaines régions affichant de légères hausses. Comme dans le sud, le faible cours des denrées du secteur des céréales et des oléagineux, associés aux coûts plus élevés des intrants, est préoccupant. Le cours élevé du boeuf entraîne une demande de pâturages et de terres destinées à la production de fourrage, alors que les régions qui offrent des emplois non-agricoles continuent d'afficher une forte demande.

Saskatchewan

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



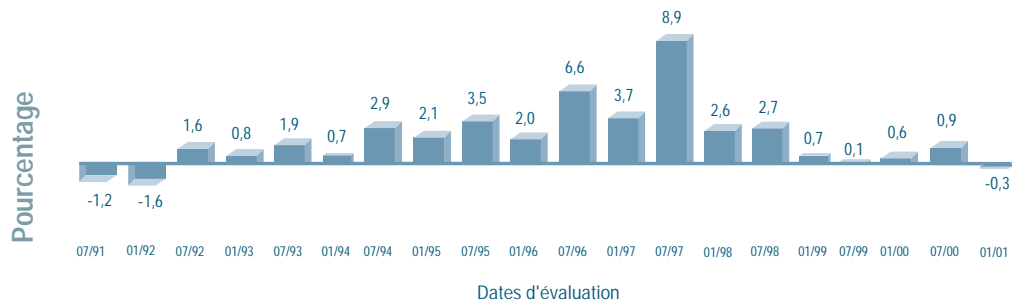
La valeur des terres qui conviennent à la production céréalière est généralement stable ou légèrement inférieure à celle enregistrée au cours du semestre précédent. Beaucoup de terres sont actuellement offertes sur le marché. En général, les vendeurs ne sont pas prêts à réduire leur prix pour faciliter la vente. Quant aux acheteurs, ils hésitent à agir, compte tenu du faible cours des denrées et des coûts plus élevés des intrants. Le marché semble adopter une approche attentiste en ce moment.

Certains acheteurs déménagent en Saskatchewan parce qu'ils peuvent acheter de plus grandes superficies pour le même prix, ce qui contribue à maintenir la valeur des terres dans l'ensemble. On constate également une forte demande de pâturage et de terres propices à la production de fourrage.



Manitoba

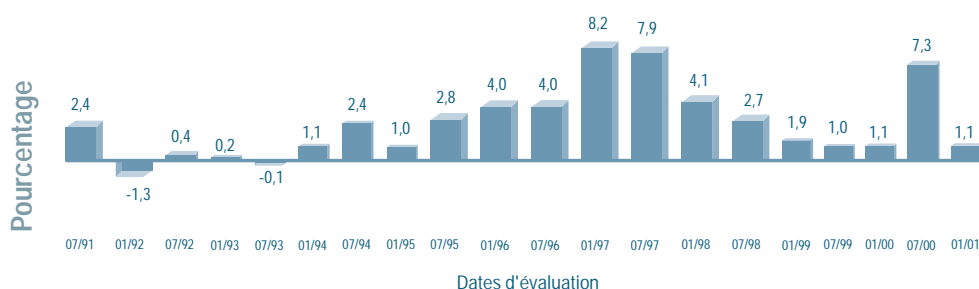
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres dans la province du Manitoba affiche très peu de changement au cours des deux dernières années. Au cours des six derniers mois, la majorité des valeurs de terres agricoles sont demeurées stables, tandis que certaines régions ont enregistré de faibles hausses et baisses. Là où on assiste à une expansion de la production animale, la demande de pâturage et de terres cultivées demeure forte. Les régions qui s'adonnent aux cultures spécialisées et les terres se trouvant près d'une source d'irrigation propices à la production de pommes de terre affichent également une forte demande. La valeur des terres agricoles dans les régions de production céréalière est généralement stable et les ventes de terres dans ces régions se sont ralenties.

Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



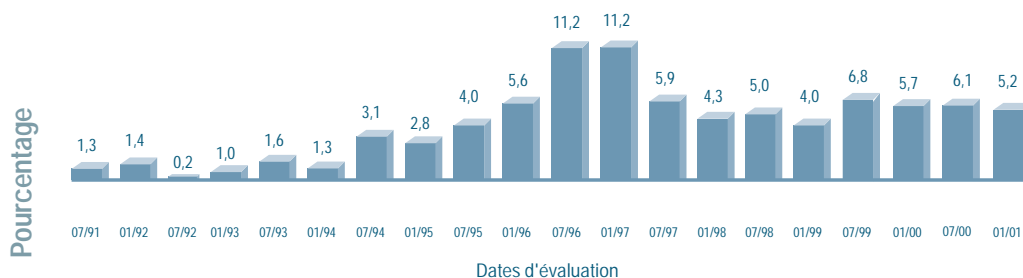
Les changements de la valeur des terres ontariennes sont encore variés. L'est de la province a connu peu de changement, sauf quelques achats par des producteurs laitiers dans le sud du comté de Russell. Le nord de l'Ontario affiche une demande plus forte, notamment de la part des producteurs de la région du Manitoulin ayant un revenu extérieur important et des producteurs laitiers dans la région de Thunder Bay ayant besoin d'augmenter leur production de fourrage.

Les comtés du centre-ouest de l'Ontario ont connu un affaiblissement du marché immobilier, à cause en partie d'une période tardive de plantation, d'une saison de croissance plus froide et du faible cours des céréales. À l'exception de la région de l'extrême sud-ouest, qui a connu une demande accrue de sols légers qui conviennent à la production de légumes, on semble assister à un marché attentiste. Il n'y a toujours aucune indication d'une baisse des prix.



Québec

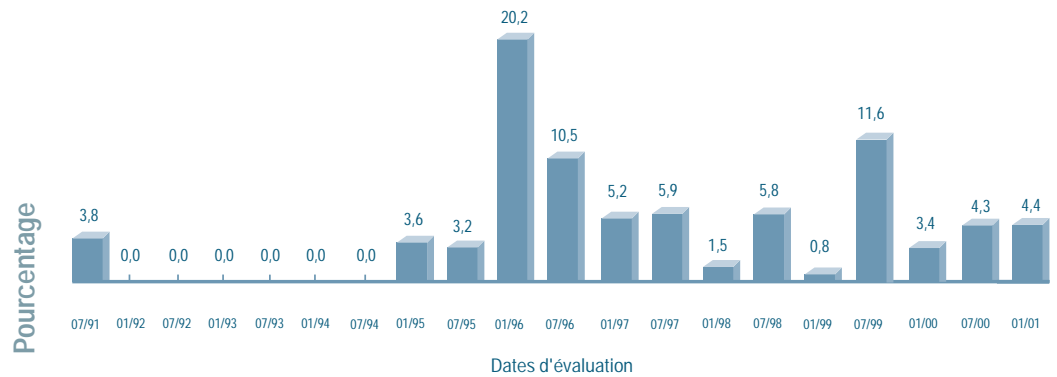
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La hausse de 5,2 p. 100 enregistrée au 1^{er} janvier 2001 est légèrement inférieure à la hausse moyenne de 5,4 p. 100 enregistrée au cours des sept périodes précédentes. Ces hausses soutenues sont attribuables en partie à la nature de la production agricole du Québec. La demande de terres aux fins d'épandage de nutriments a également contribué à la tendance vers la hausse de la valeur des terres québécoises.

Nouveau-Brunswick

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



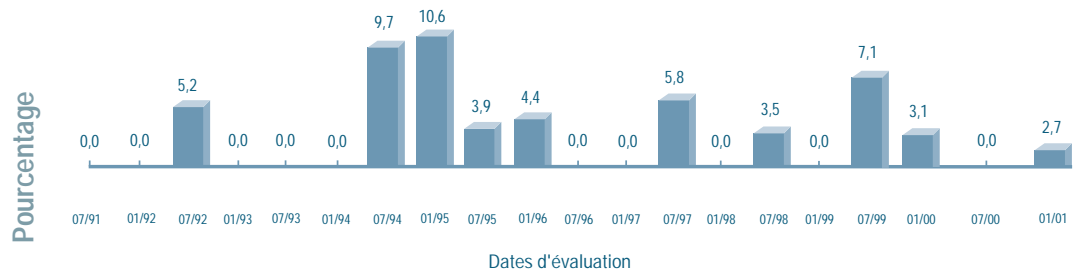
La valeur des terres a continué d'augmenter dans le centre et le nord de la vallée de la rivière Saint-Jean. Dans cette région, l'augmentation de la production de pommes de terre influence la demande de terres, tant pour l'expansion que pour la rotation des cultures en place. Dans la région du centre-sud de la province, qui se concentre sur la production laitière, la valeur des terres a affiché une hausse au cours de la période, en raison du désir des producteurs d'agrandir leur exploitation aux fins de diversification et de production fourragère.



6

Île-du-Prince-Édouard

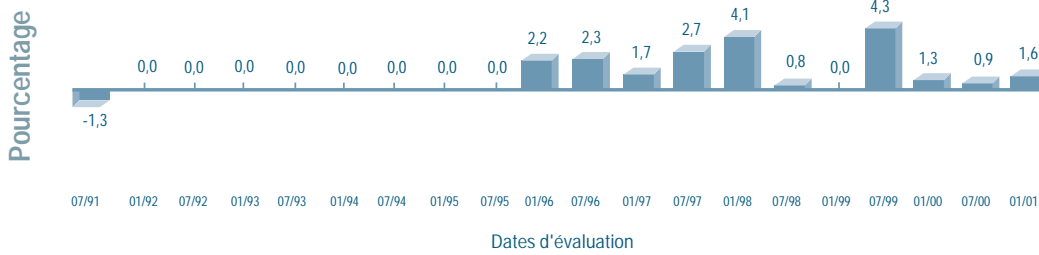
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Après une période de stabilité, la valeur des terres à l'Île-du-Prince-Édouard affiche encore une hausse légère, en raison des besoins d'expansion et de rotation du secteur de la pomme de terre. Les valeurs dans l'ouest de la province se sont accrues, alors que les valeurs ailleurs sont demeurées stables. Il n'est pas encore clair quel impact les restrictions actuelles à l'exportation auront sur les revenus du secteur de pomme de terre et, par conséquent, sur la demande de terres.

Nouvelle-Écosse

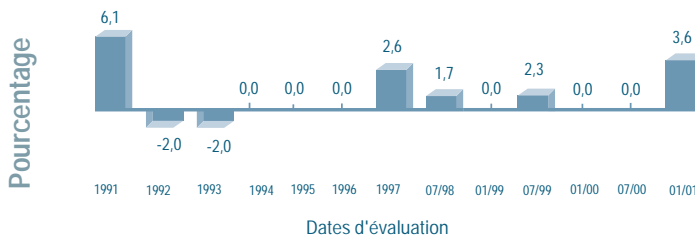
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Au cours de la période d'évaluation, la valeur des terres de la province a affiché dans l'ensemble une hausse modeste. La vallée de l'Annapolis est la seule région qui a connu une hausse, à cause en partie de la consolidation effectuée par les exploitations plus importantes et du désir d'acheter de plus grandes superficies afin d'optimiser l'investissement en équipement sur un fond de terre plus important. Les valeurs de la région d'Antigonish et du centre de la province sont demeurées stables. Il paraît que l'offre des terres dans ces régions est suffisante pour combler la demande, entraînant peu de pression vers la hausse.

Terre-Neuve

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres a affiché une hausse au cours du semestre, ce qui est sans doute attribuable à une augmentation de la demande de la part des producteurs laitiers de terres propices à la production de fourrage. Ce phénomène a été le plus marqué dans l'ouest de la province. Cependant, à cause de l'activité restreinte du marché immobilier agricole, il est difficile d'analyser cette tendance.



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

Adrienne Gagnon (bilingue)
(306) 780-7997

Nous avons besoin de votre opinion!

Veillez nous envoyer vos commentaires ou suggestions à :

Société du crédit agricole
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
Téléphone : (306) 780-8411 Télécopieur : (306) 780-3491
www.sca-fcc.ca

Pour des renseignements sur les produits et services de la SCA, composez le :

1 877 332-3301

L'agriculture... notre raison d'être.



Canada

This report is also available in English.

