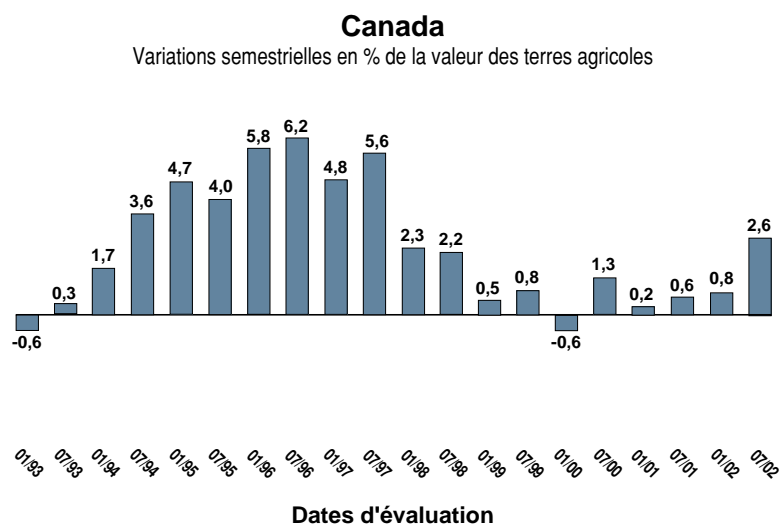


Valeur des terres agricoles - Commentaires – Automne 2002

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 des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté dans l'ensemble des provinces dans la première moitié de 2002. La progression de 2,6 p. 100 de la valeur des terres, qui dépasse celle de 0,8 p. 100 publiée en janvier dernier, représente la plus importante hausse des valeurs en cinq ans. Il s'agit, en outre, du cinquième semestre consécutif de croissance de la valeur des terres, un bon indicateur de la forte demande de terres agricoles sur le marché canadien.



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.

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 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

C'est le Québec qui a connu la hausse la plus marquée parmi les provinces, soit 6,2 p. 100 comparativement à 4,8 p. 100 dans le dernier semestre de 2001.

Au Canada atlantique, le Nouveau-Brunswick est la seule province qui affiche une hausse de la valeur, soit de 1,2 pour cent. La valeur des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador, ainsi qu'à l'Île-du-Prince-Édouard, est demeurée inchangée pendant toute l'année. La valeur des terres est aussi demeurée stable en Nouvelle-Écosse, après une hausse de 2,4 p. 100 au cours de la période d'évaluation précédente.

En Ontario, la valeur des terres agricoles a poursuivi sa croissance soutenue, avec une progression de 4 p. 100. Il s'agit d'une hausse par rapport à l'augmentation de 3,1 p. 100 enregistrée dans la période de six mois précédente.

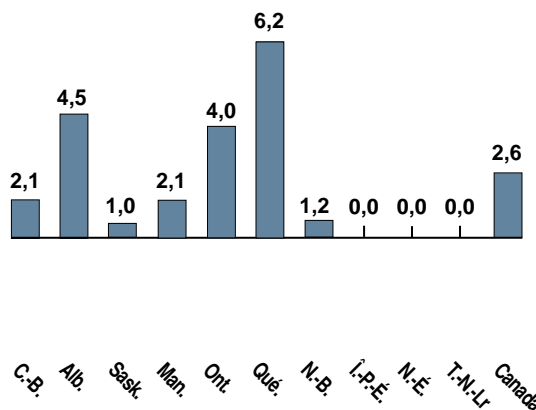
Pour la première fois depuis 1999, la valeur des terres en Saskatchewan a progressé, affichant une hausse de 1 p. 100, comparativement à une baisse de 0,4 p. 100 dans le deuxième semestre de 2001. Le Manitoba, quant à lui, a connu une hausse de 2,1 p. 100, comparativement à la croissance de 0,2 p. 100 signalée en janvier 2002. En Alberta, la valeur des terres agricoles a grimpé de 4,5 p. 100, ce qui constitue une hausse considérable par rapport à la progression de 1,6 p. 100 enregistrée au cours du semestre précédent.

La Colombie-Britannique a affiché une croissance stable de la valeur des terres agricoles, soit une progression de 2,1 p. 100 comparativement à la hausse de 0,1 p. 100 signalée au début de 2002.

Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

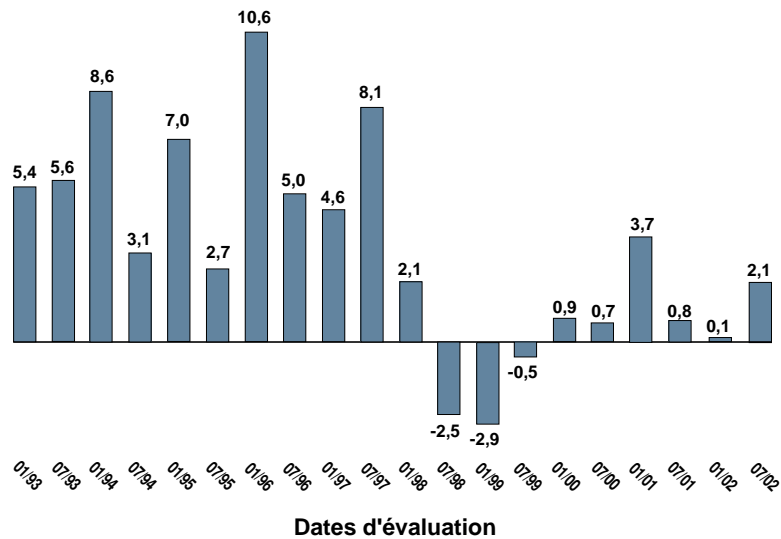
du 1^{er} janvier 2002 au 1^{er} juillet 2002





Colombie-Britannique

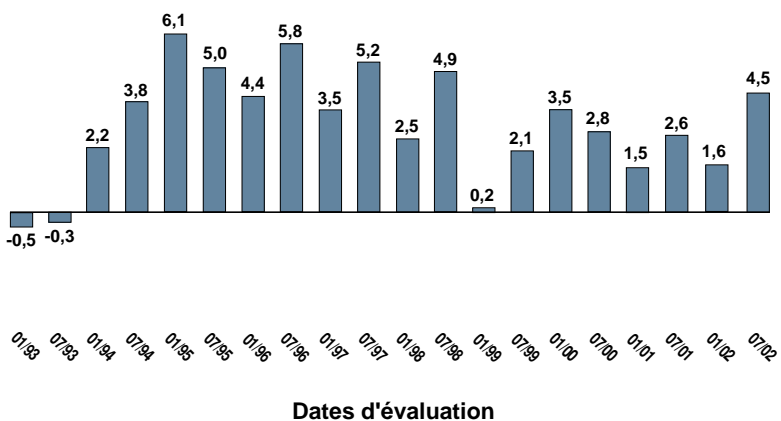
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Après être demeurée relativement stable au cours des douze derniers mois, la valeur des terres agricoles en Colombie-Britannique affiche une progression. Le mouvement à la hausse de la valeur des terres, particulièrement dans la partie nord de rivière de la Paix et sur le marché résidentiel de la région intérieure rurale, s'explique surtout par la vigueur des revenus d'appoint et de la faible offre de terres. La valeur des terres dans le Lower Mainland est, pour sa part, demeurée stable ou a augmenté légèrement. La valeur des terres dans la vallée de l'Okanagan est demeurée à peu près inchangée, sauf dans les régions propices à la production intensive de fruits où elle a progressé. La valeur des terres sur l'île de Vancouver est demeurée relativement stable.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

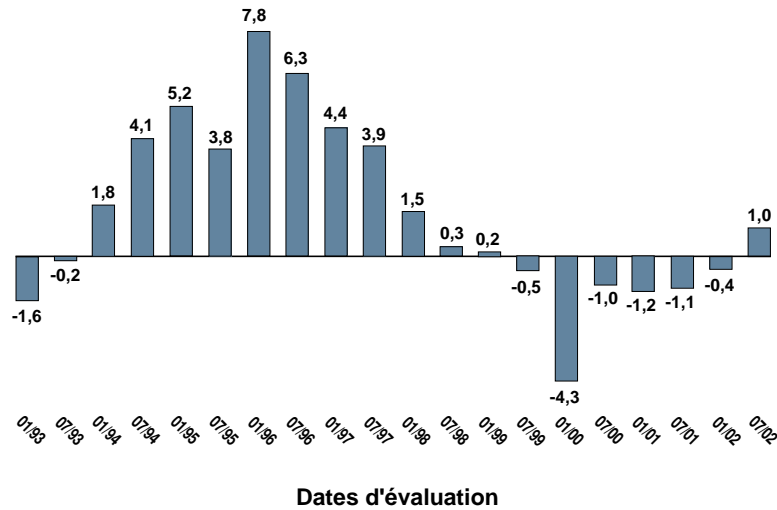


La valeur des terres albertaines a poursuivi sa tendance à la hausse de longue date. L'expansion des fermes, le marché de l'emploi à l'extérieur de la ferme et la demande continue des exploitants agricoles qui déménagent dans la province continuent d'alimenter cette tendance.

La valeur des terres a continué d'augmenter dans le corridor central, mais celle des terres sèches des régions du sud et de l'est commencent à montrer des signes d'essoufflement. La valeur des terres irriguées, des pâturages et des terres destinées à la production de fourrage est demeurée forte en raison des besoins de pâturage et de fourrage. La valeur des terres irriguées n'augmente toutefois plus au rythme des dernières années.

Saskatchewan

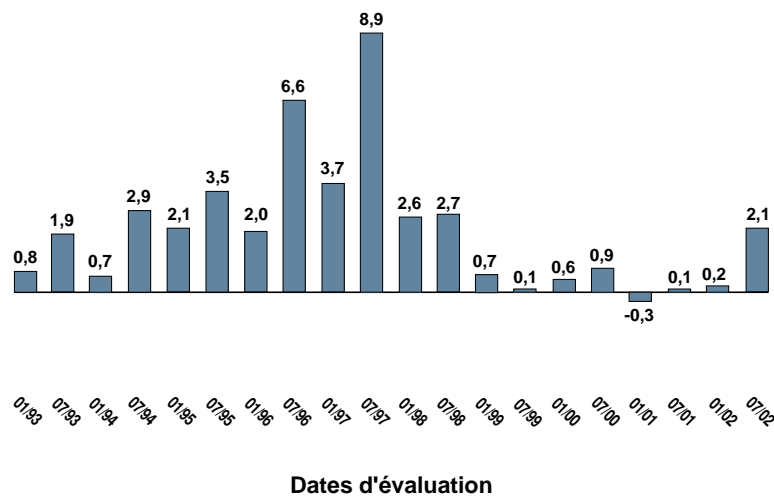
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La tendance à la baisse de la valeur des terres agricoles des trois dernières années semble être terminée. On signale, en effet, une progression de la valeur des terres en Saskatchewan au cours de la dernière période. Une attitude prudente persiste toutefois étant donné la faiblesse des cours des denrées, l'augmentation des coûts de production et la sécheresse dans certaines régions. Les acheteurs de terres à pâturage et à culture de fourrages, venant de l'extérieur de la province, ont contribué à la progression des prix des terres.

Manitoba

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

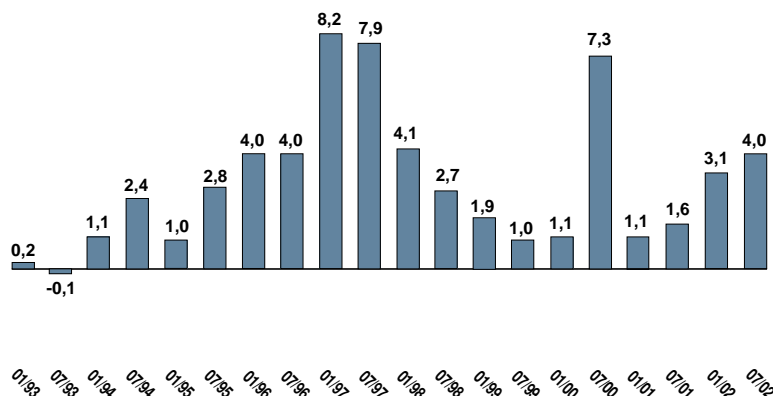


La valeur des terres agricoles au Manitoba, stable au cours des trois dernières années, montre des signes encourageants. L'accroissement de la demande de terres agricoles a contribué à l'augmentation des prix. La diversification de la production agricole a aussi contribué à cette tendance. Ce sont les régions propices à l'élevage du bétail et à la production de cultures spéciales qui ont affiché les plus fortes augmentations de la valeur des terres.



Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



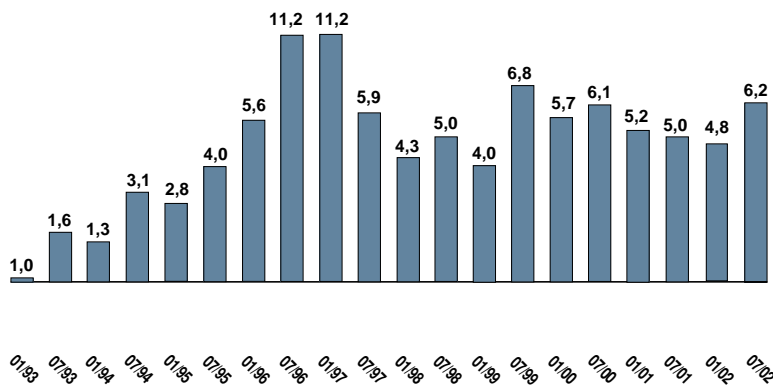
Dates d'évaluation

L'évolution de la valeur des terres varie beaucoup d'une région à l'autre de la province. Divers facteurs ont influencé cette tendance. Dans les régions où les terres de qualité inférieure sont utilisées à des fins de culture commerciale, la valeur est à la baisse en raison des faibles rendements dans ce secteur. Dans les régions caractérisées par l'expansion et de nouveaux investissements dans les secteurs du lait, de la volaille et du porc, la demande est forte, peu importe le type de terre. Les exploitants ont besoin de terres pour l'élimination du fumier étant donné la mise en œuvre imminente de la nouvelle loi sur la gestion des éléments nutritifs.

Les marchés de Perth, Oxford, Bruce, Huron et Elgin, où les sols d'argile lourde et à faible rétention d'eau dominant, semblent résister à toute évolution des prix. Le prix élevé des résidences urbaines et la demande de maisons de campagne et de fermes de loisir se font sentir sur les marchés au nord de Toronto et en périphérie d'Ottawa. La demande de terres affectées à la culture de betteraves à sucre a augmenté dans la région de Chatham, tandis que de terres sablonneuses propices à la culture de légumes demeure forte dans la région de Leamington, où les prix sont demeurés stables.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



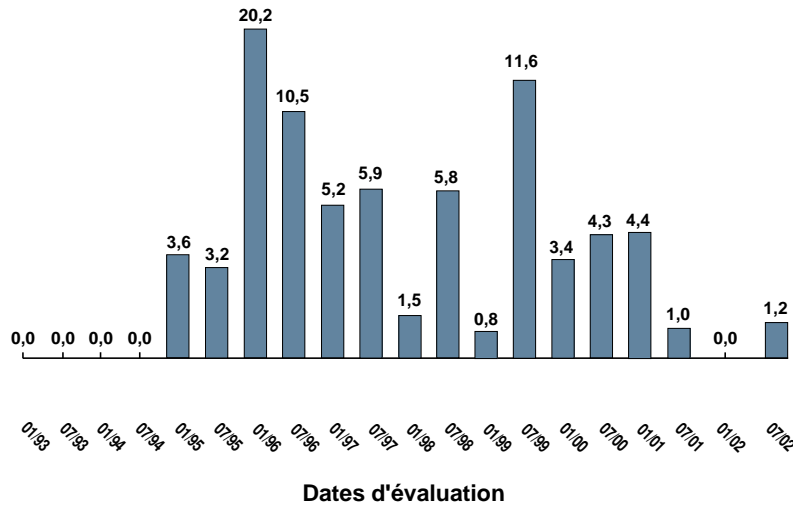
Dates d'évaluation

Tel que signalé dans les rapports précédents, la demande de terres pour expansion est demeurée stable dans les régions à forte concentration d'exploitations d'élevage et particulièrement, d'exploitations porcines. La demande de terres pour l'élimination du fumier est également forte.

La valeur des terres dans les régions non touchées par ces conditions est généralement demeurée inchangée. L'année 2001 a été difficile pour les producteurs de grain, étant donné le faible nombre d'acheteurs sur ce marché.

Nouveau-Brunswick

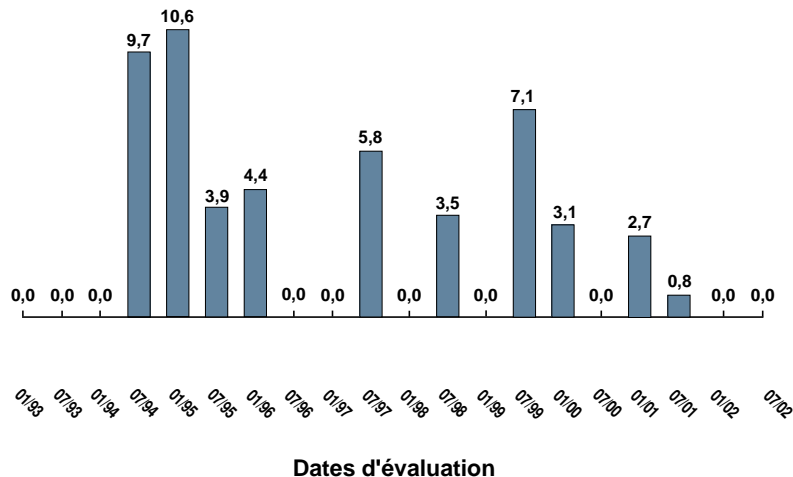
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres est demeurée inchangée dans les régions affectées à la culture de pommes de terre du Nord et de la vallée de la rivière Saint-Jean. Dans la région du Centre-Sud de la province, où les terres sont surtout utilisées pour la production laitière, l'acquisition de terres pour la production de fourrages et de grains par les producteurs laitiers a fait légèrement progresser la valeur des terres. Les producteurs laitiers, qui, de façon générale, augmentent leur niveau de production de lait, ont vu leur besoin de fourrages croître. C'est donc afin de maintenir leur production plus élevée de lait par vache que les producteurs laitiers ont été plus actifs sur le marché des terres agricoles.

Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

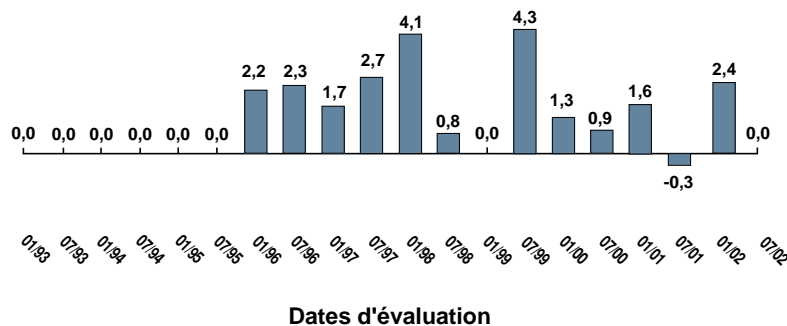


La valeur des terres est demeurée stable au cours des six derniers mois. La sécheresse de l'an dernier a créé un climat d'incertitude alors que les rendements ont été inférieurs à la moyenne, ce qui s'est répercuté sur les projets d'investissement des producteurs de pommes de terre. En raison de la diminution de leurs bénéfices nets, les producteurs sont plus prudents. La nouvelle loi provinciale exigeant la rotation des cultures en rang n'a pas encore eu d'effet sur la valeur des terres puisqu'elle vient tout juste d'être adoptée.



Nouvelle-Écosse

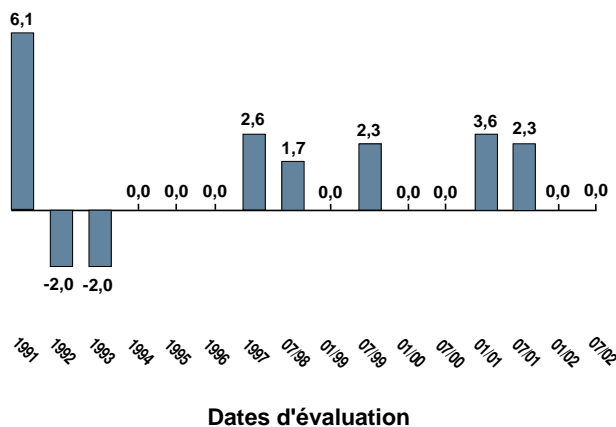
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Pendant la période d'évaluation, la valeur des terres est demeurée inchangée dans chacune des trois principales régions de la province où des évaluations ont été effectuées. La stabilité du marché témoigne de l'équilibre entre l'offre et la demande de terres. Cet équilibre ne signifie pas qu'il n'y a pas eu de transactions, mais plutôt que les transactions effectuées ont reflété l'importante majoration de 2,4 p. 100 signalée en janvier 2002.

Terre-Neuve-et-Labrador

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres est à nouveau demeurée inchangée pendant la période d'évaluation à Terre-Neuve-et-Labrador. Dans la région agricole de l'Ouest, autour de Deer Lake, la demande de terres des producteurs laitiers a été modérée et comblée par l'offre. Il n'y a donc pas eu de pression à la hausse sur les valeurs. Dans la presqu'île d'Avalon et en périphérie de St. John's, la demande et les prix des terres agricoles se sont stabilisés.

Il est minuit. Vous aimeriez savoir comment se comporte la valeur des terres agricoles dans votre région?

Vérifiez les valeurs des terres agricoles en ligne.

Vous pouvez maintenant accéder à de l'information locale sur la valeur des terres agricoles à peu près partout au Canada, tous les jours 24 heures sur 24, grâce au nouveau service *Valeurs des terres agricoles* en ligne, le plus récent d'une gamme croissante de services en lignes offerts sur le site Web de FAC.

Vous n'avez qu'à vous inscrire aux services en ligne de FAC à www.fac-fcc.ca. L'inscription est gratuite et vous permettra d'accéder rapidement et facilement aux données sur l'évolution de la valeur des terres agricoles dans des régions spécifiques de chaque province au cours des 12, 18 ou 24 derniers mois. L'utilisateur peut spécifier le type de terre (p. ex. terre cultivée, terre cultivée irriguée, pâturage ou terre irriguée à drainage souterrain) et l'utilisation (p. ex. grain, verger, lait, etc.). *Valeur des terres agricoles* en ligne présente des valeurs maximales, minimales et moyennes à l'hectare et à l'acre pour chaque région.

Le service *Valeur des terres agricoles* en ligne a été lancé en réaction aux nombreuses demandes pour de l'information à jour sur les tendances locales de la valeur des terres agricoles. FAC est la principale source de renseignements sur la valeur des terres agricoles de l'industrie agricole depuis deux décennies. Elle publie, deux fois par année, le rapport *Valeur des terres agricoles*, qui donne un aperçu des tendances provinciales sur le plan de la vente de biens-fonds agricoles. Le rapport peut aussi être téléchargé à partir du site Web de FAC à www.fac-fcc.ca.

Les autres services en ligne de FAC comprennent : un aperçu agricole, une mine d'articles détaillés et avant-gardistes sur la gestion financière agricole; les cours quotidiens des denrées en ligne; les prévisions météorologiques régionales; le calculateur de prêt et la trousse de financement agricole; les publications de FAC et la demande de prêt en ligne. Si vous êtes déjà un client de FAC, vous pouvez aussi vérifier le solde de vos emprunts en ligne.

Le personnel dévoué de FAC tient le site Web de la société continuellement à jour à l'aide d'une technologie et de processus innovateurs. Il s'efforce de mettre à la portée de vos doigts une information à jour sur l'industrie agricole. Si vous avez des suggestions, vous pouvez communiquer avec nous sur notre site Web. Nous vous remercions pour vos idées qui nous aideront à améliorer continuellement nos services.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

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
François Magny (bilingue)
(306) 780-7997

Nous avons besoin de votre opinion!

Veillez faire parvenir vos commentaires et vos suggestions à :

Financement agricole Canada
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
Téléphone : (306) 780-8100
Télécopieur : (306) 780-6103
www.fac-fcc.ca

Pour des renseignements sur les produits et services de FAC, composez le : 1 888 332-3301

Ce rapport est disponible en ligne : www.fac-fcc.ca
This report is also available in English.



Financement agricole Canada
L'agriculture... notre raison d'être.

Canada