



La valeur des terres agricoles

Olivier Biron É.A, agr.
7 novembre 2014

olivier.biron@fac.ca



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada

Objectifs de la présentation

- **Comprendre ce qu'est une terre agricole**
- **Comprendre ce qui influence la valeur des terres**
- **Survol des variations de valeur**



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Aperçu de la présentation

- **Présentation de FAC**
- **Explication d'une terre agricole**
- **Cause de variation de valeur**
- **Rôle des fonds d'investissement**
- **Évolution des prix dans le temps**
- **Portrait québécois et canadien**



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



100,000+
clients

100
bureaux

1,700+
employés

21
Années de croissance

\$ 26

**milliards
portefeuille**



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



L'évaluation à FAC



Rapport Valeur des terres agricoles

www.fac.ca

The image shows a screenshot of the website for Financement agricole Canada (FAC). The page has a dark blue header with the FAC logo and navigation links. Below the header is a search bar. The main content area is divided into four columns. The 'Outils et ressources' column is circled in red. Within this column, the 'NOTIONS ESSENTIELLES DE FINANCEMENT' section contains a link for 'Valeurs des terres agricoles (PDF)', which is also circled in red. Other sections include 'Agriconnaissances', 'Dans votre région', 'Nous finançons', 'LOGICIELS DE GESTION FAC', 'SOUTIEN DES LOGICIELS DE GESTION FAC', 'MARCHÉS', and 'PUBLICATIONS, NOUVELLES ET RECHERCHES'. The footer contains social media icons and a 'Se connecter' link.

À propos de FAC **Pour nous joindre** **Carrières** **English**

fac Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Chercher tout Saisir vos mots-clés ici

Agriconnaissances
Nouvelles, articles et événements

Dans votre région
FAC près de chez vous

Outils et ressources
Logiciels, calculateurs et plus

Nous finançons
Options de financement

LOGICIELS DE GESTION FAC
Analyste AgExpert
AgExpert Mobile
Gestionnaire de champs PRO
Gestionnaire de champs PRO 360
Champs PRO Mobile
Gestionnaire de champs commercial
Événements

SOUTIEN DES LOGICIELS DE GESTION FAC
Analyste AgExpert
Gestionnaire de champs PRO
Gestionnaire de champs PRO 360
Communauté de Logiciels de gestion FAC
Plans d'assistance pour vos logiciels

CALCULATEURS
Prêt pour l'achat d'équipement
Prêt hypothécaire
Crédit-bail pour l'équipement

MARCHÉS
Céréales et oléagineux
Bétail
Lait

NOTIONS ESSENTIELLES DE FINANCEMENT
Préparer votre prêt
Glossaire financier
Feuille de travail - État de la valeur nette (PDF)
Feuille de planification de l'entreprise (PDF)

PUBLICATIONS, NOUVELLES ET RECHERCHES
AgriSuccès
FAC Express
À la fine pointe
Guides sectoriels
Valeurs des terres agricoles (PDF)
Nouvelles agricoles
Nouvelles de l'agroindustrie

Se connecter :

FAC et FADQ



Financement agricole Canada

*La Financière
agricole*

Québec



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Évaluation des terres



Terre en culture vs boisée



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada

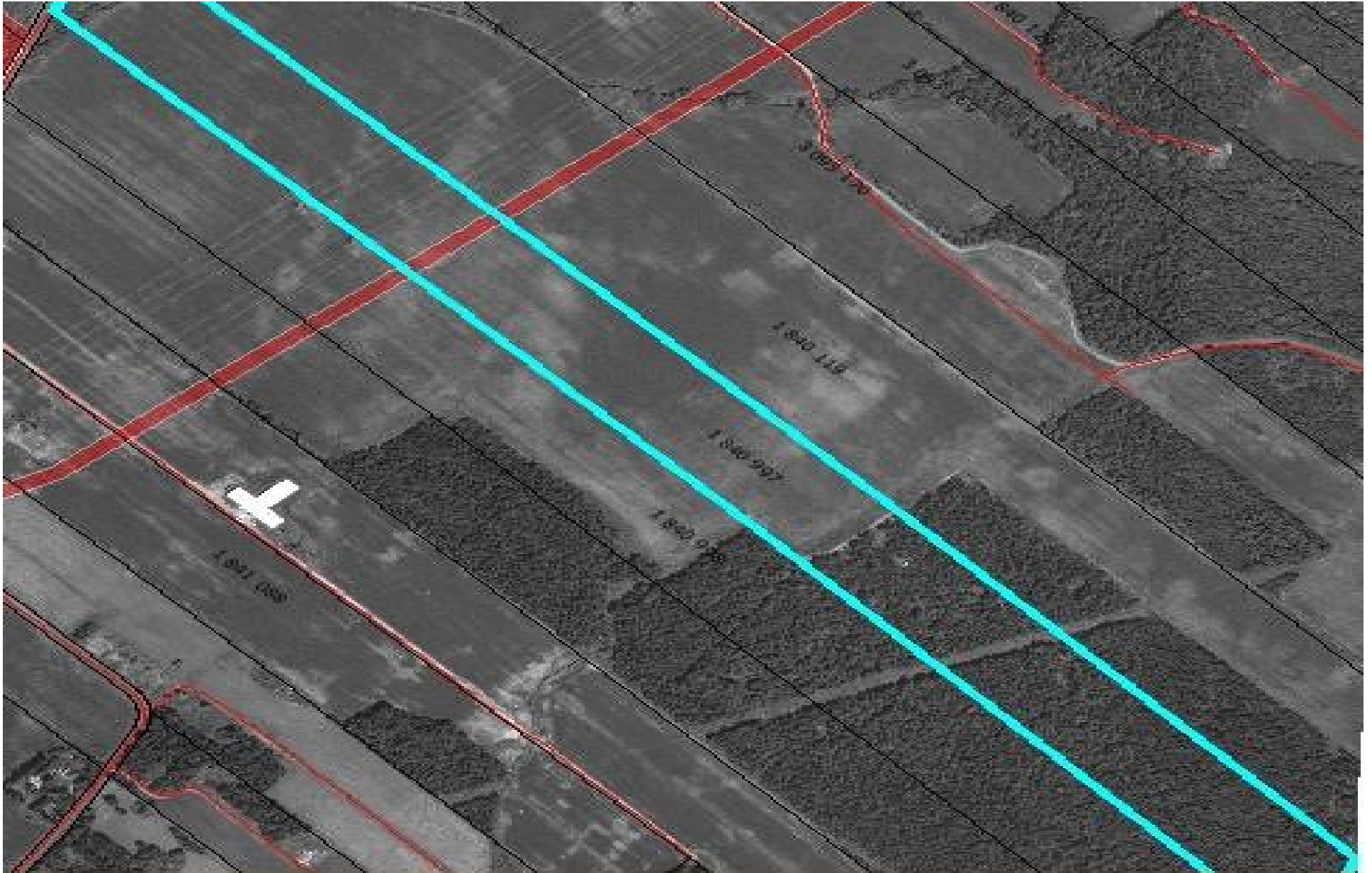


Unité de mesure

- Hectare (ha)
- Acre (ac)
- Arpent (arp)
- 1 ha = 2,471 ac ou 2,925 arp



Terre à usage mixte



Utilisation optimale



L'impact de la LPTAA



Principaux moyens de subdiviser une terre

- Plus de 200 ha, possibilité de subdiviser par bloc de 100 ha min
- Vendre à des voisins immédiats
- Lors de reprise de finance ou par legs testamentaire



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Facteurs qui influencent la valeur des terres (culture) au niveau local

- Localisation (géographique, unité thermique)
- Type de sol (argile, sable, etc.)
- Normes environnementales
- Grandeur des terres



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Impact de la localisation



Norme environnementale

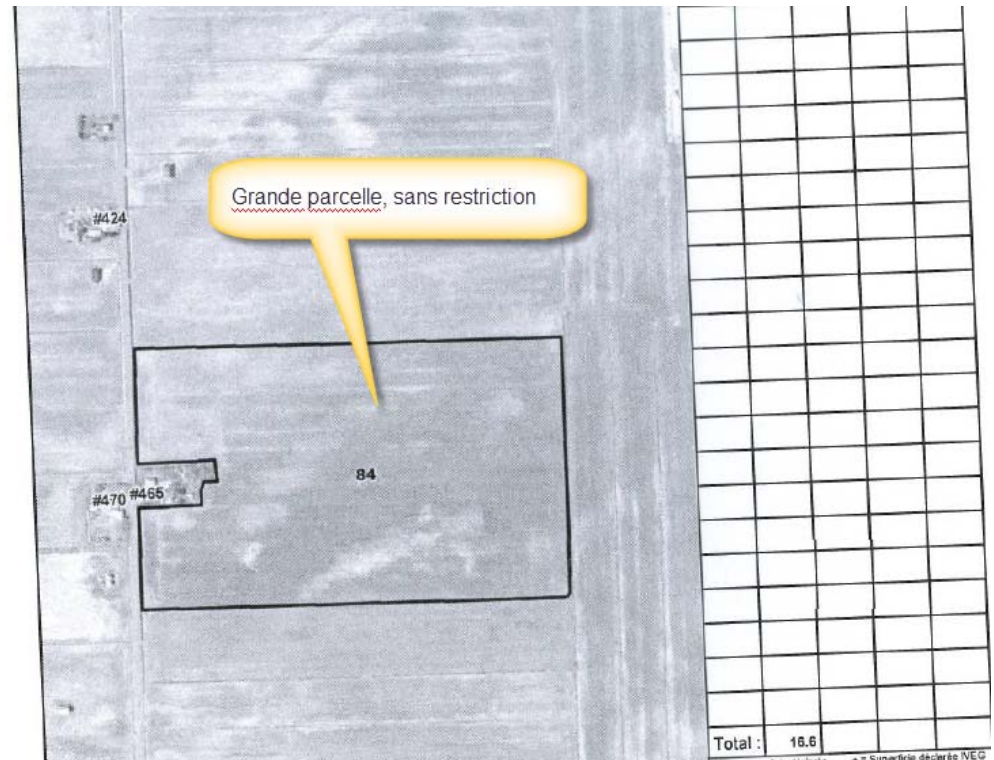
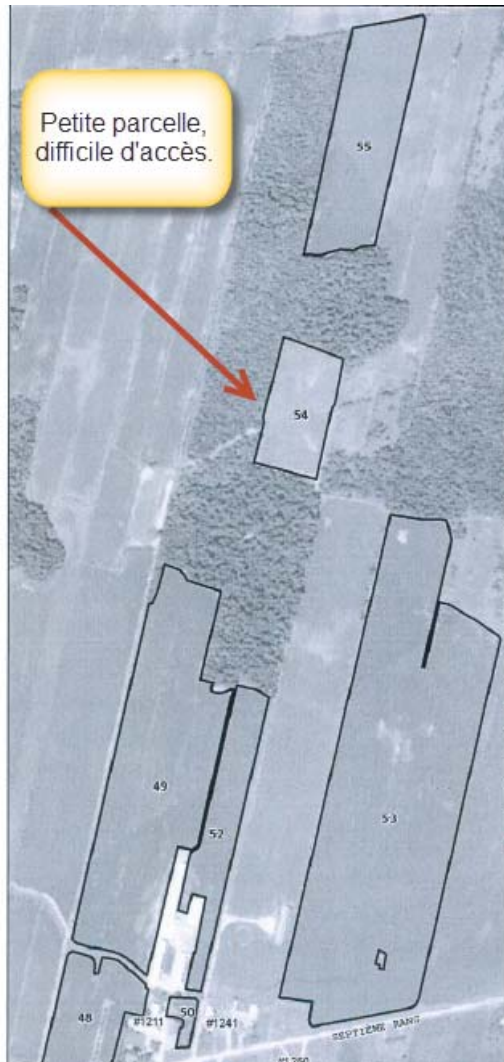


Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Grandeur et disposition des terres



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada

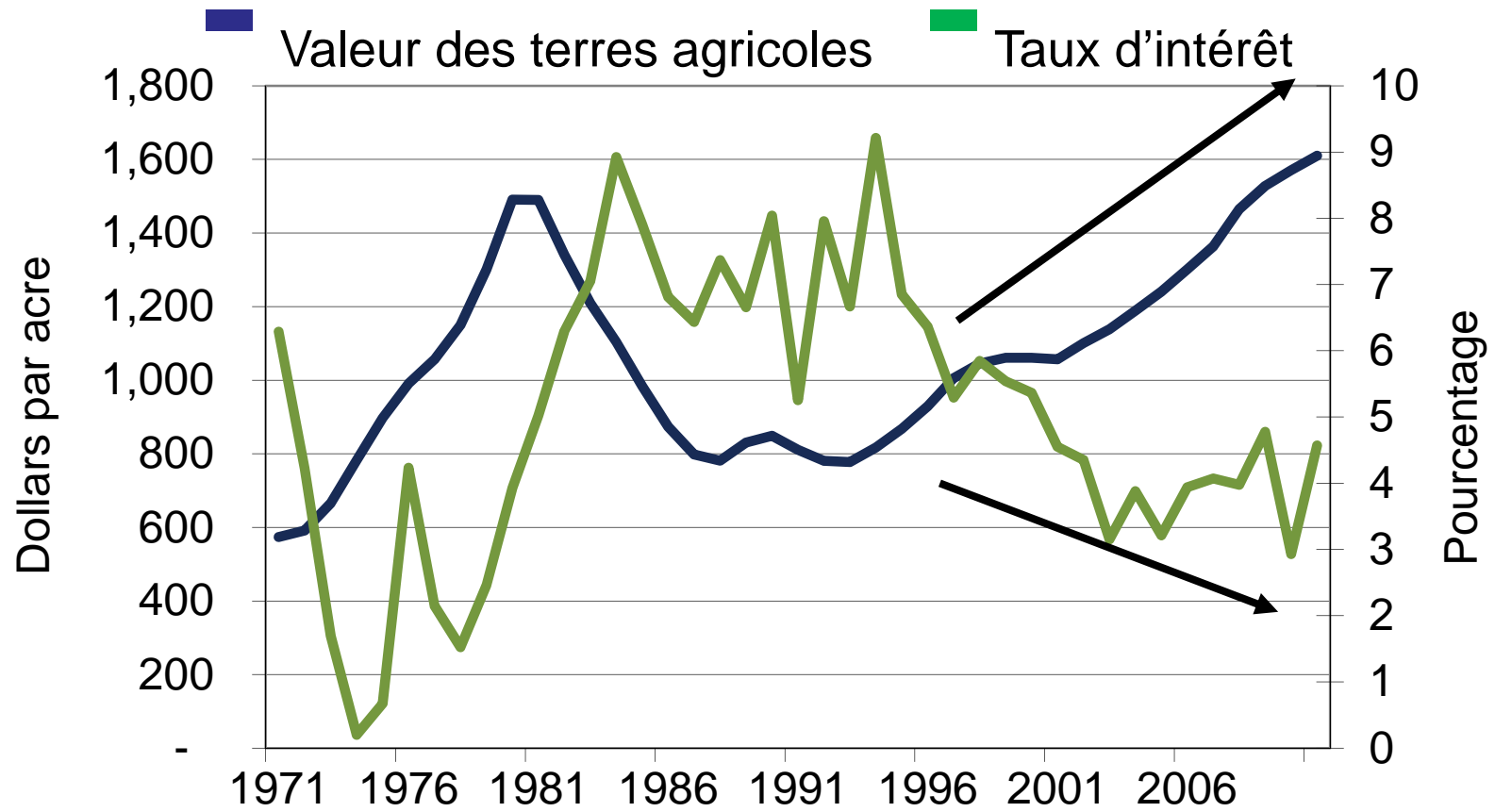


Facteurs qui influencent la valeur des terres (culture) en général

- Taux d'intérêt
- Prix des grains



Les taux d'intérêt ont un impact important sur la valeur des terres



Source: Statistique Canada et Banque du Canada

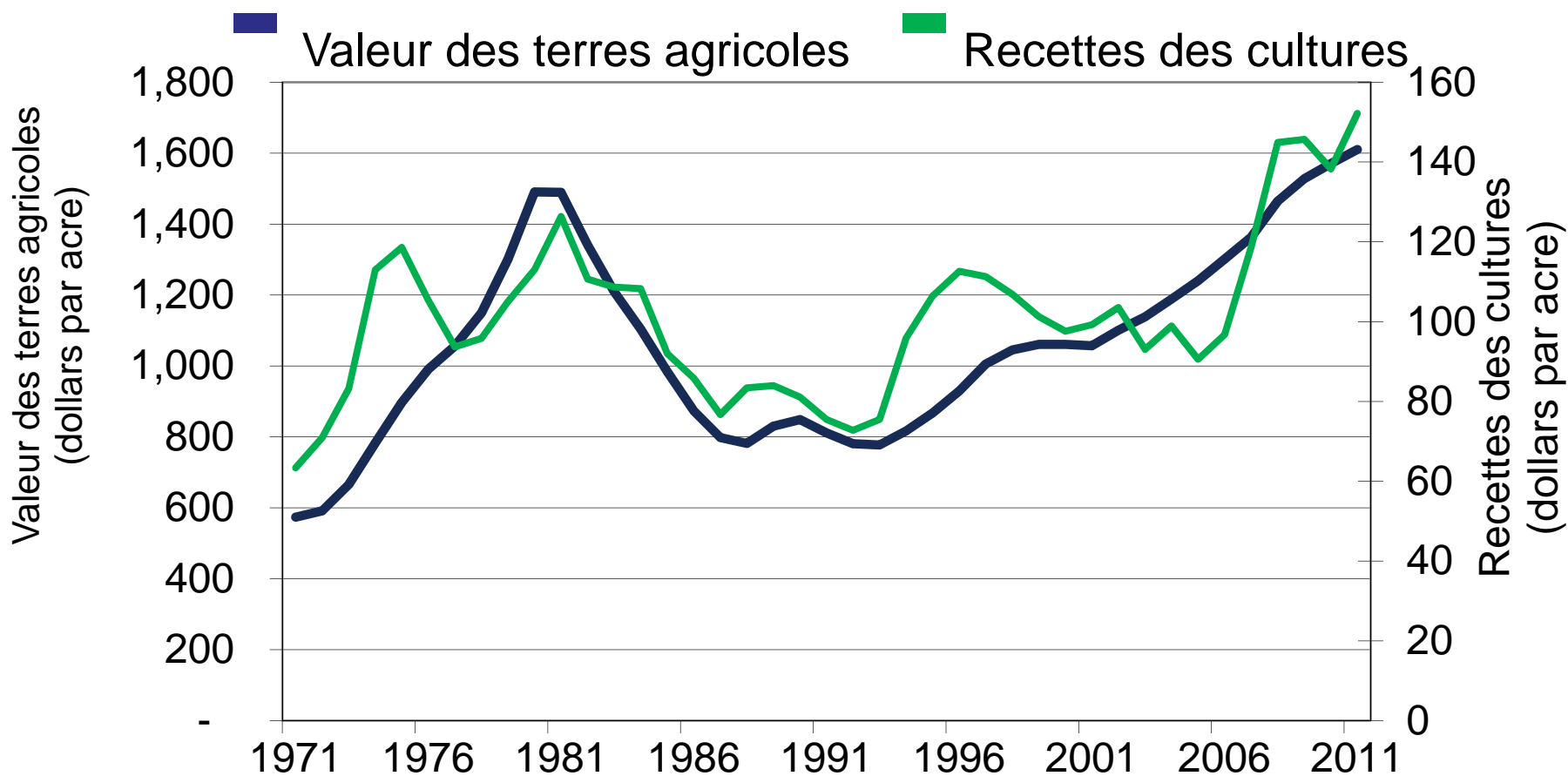


Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



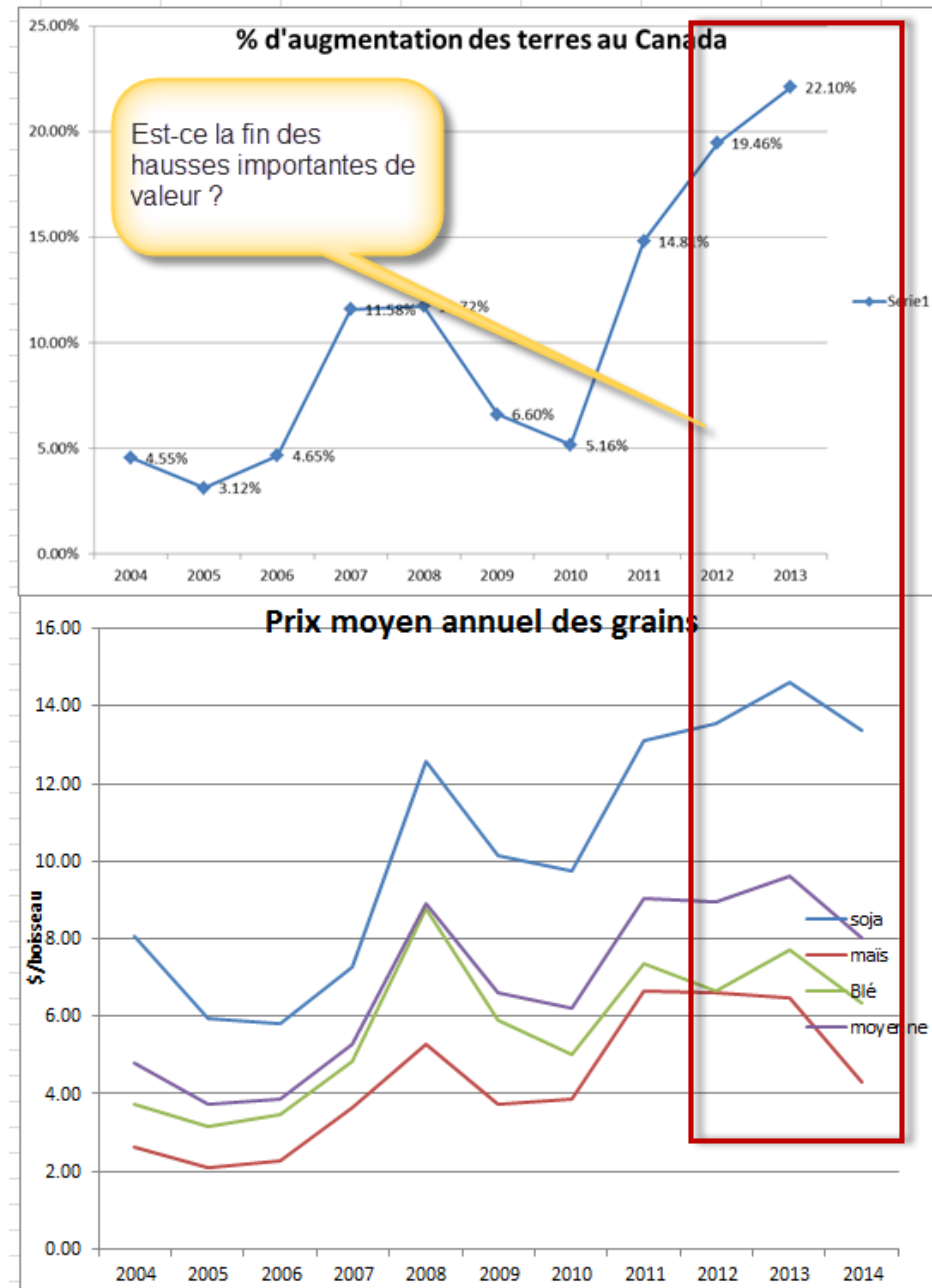
Les revenus provenant des cultures ont un impact important sur la valeur des terres



Source: Statistique Canada et Banque du Canada

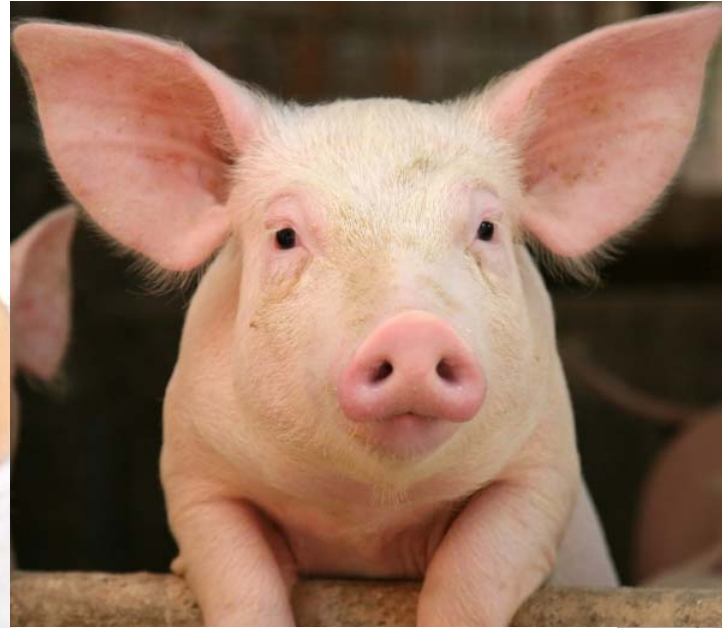


Relation prix des grains et prix des terres

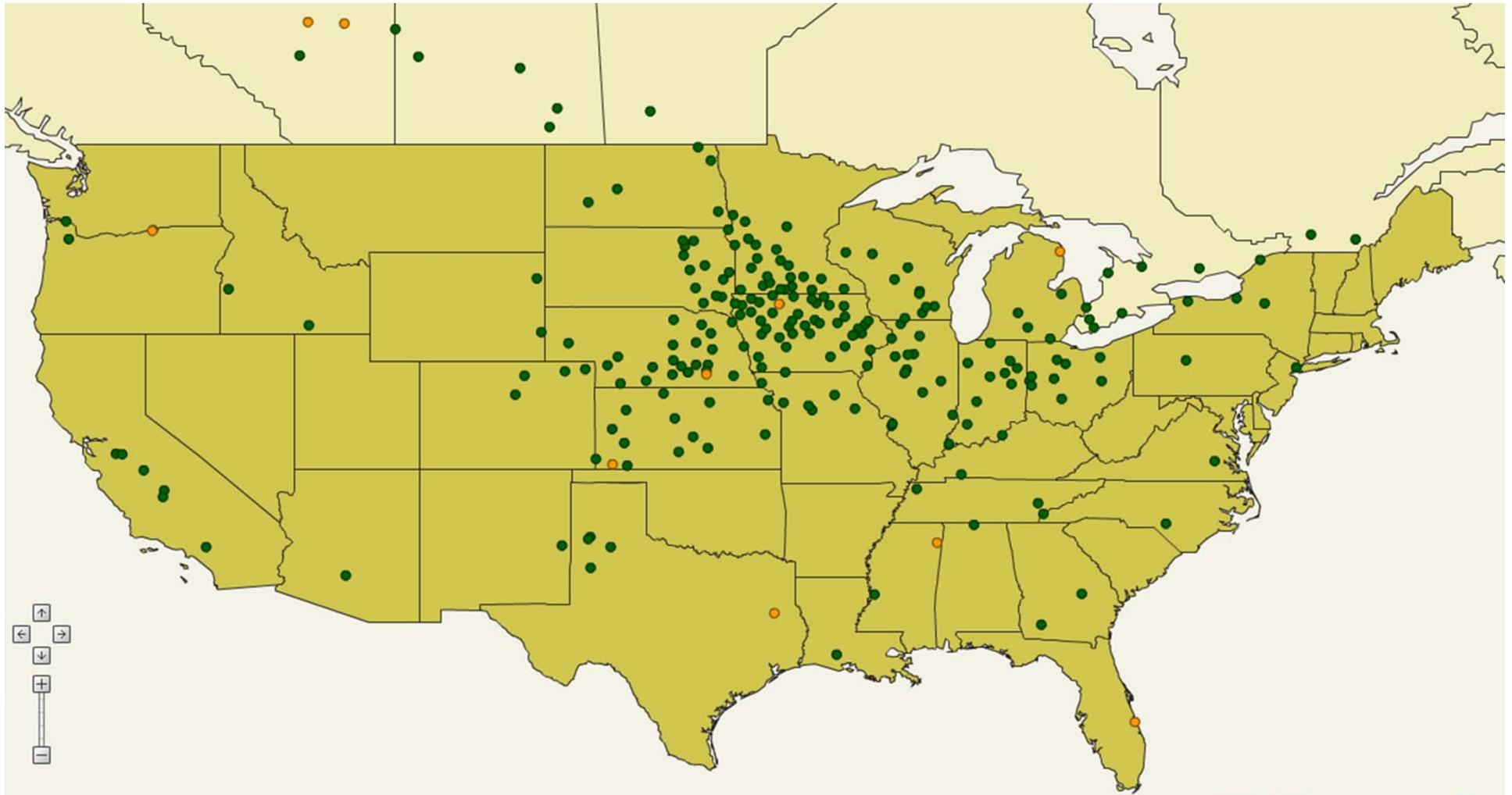


Source :
FAC et Grainwiz

Facteurs qui influencent le prix des grains



Impact de la production pétrolière sur la demande de maïs



U.S. & Canada Fuel Ethanol Plant Map

Fonds d'investissement

LA PRESSE
CA

VIDÉOS PHOTOS DÉBATS

ACTUALITÉS INTERNATIONAL AFFAIRES SPORT

Économie Bourse Résultats financiers International Finances perso

Canada États-Unis International Québec

Accueil > Affaires > Économie > Fonds d'investissement agricole: de la terre dans le portefeuille

Fonds d'investissement agricole: de la terre dans le portefeuille

Publié le 25 octobre 2010 à 06h15 | Mis à jour le 25 octobre 2010 à 0



Photothèque Le Soleil [Agrandir](#)

«On pense que les terres agricoles représentent de très bons actifs pour les investissements à long terme et qu'elles génèrent des rendements intéressants avec peu de volatilité», soutient Guillaume Poulin, banquier d'affaires et avocat.

canoe.ca | ARGENT

ACTUALITÉS DIVERTISSEMENT SPORTS ARGENT TECHNO SANTÉ VOYAGES ART DE V

VIDÉOS PHOTOS ACTUALITÉS DÉPENSER ÉPARGNER PLANIFIER À SURVEILLER

BUDGET ENFANTS RETRAITE PLACEMENTS OUTILS

Acheter une terre, un bon placement?

Acheter



Des fonds d'investissement de non-agriculteurs tentent de s'emparer d'une part du marché. Photo Agence QMI

Mythe ou réalité



% de terre détenu par des fonds d'investissement

- **Données officielles non disponibles**
- **Superficie en culture au Québec : 4 600 000 acres**
- **Superficie propriété des fonds mentionnés dans le reportage = 25 000 acres**
- **Globalement = moins de 1%**
- **Superficie des terres détenue par des producteurs agricoles au Québec = 80%**

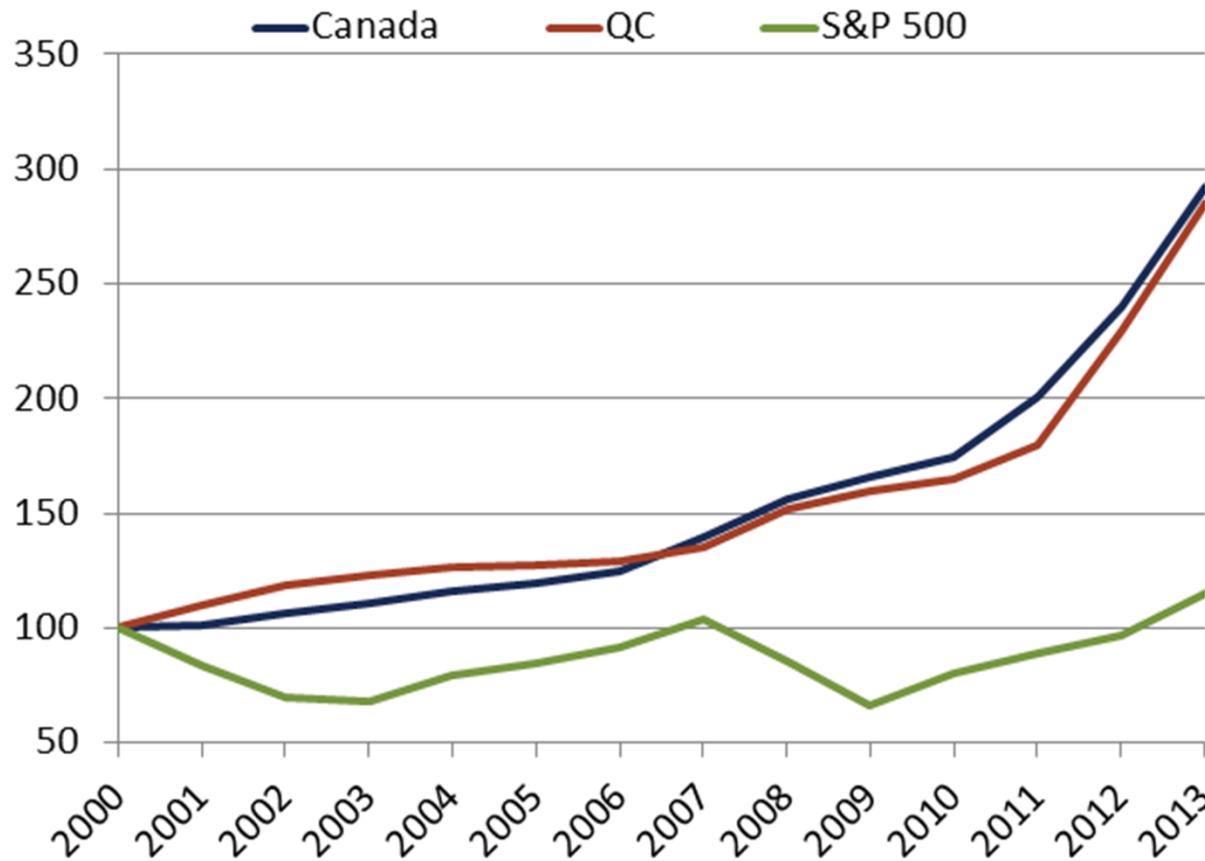


Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Les terres agricoles: un investissement attrayant



Source: FCC and St. Louis Federal Reserve

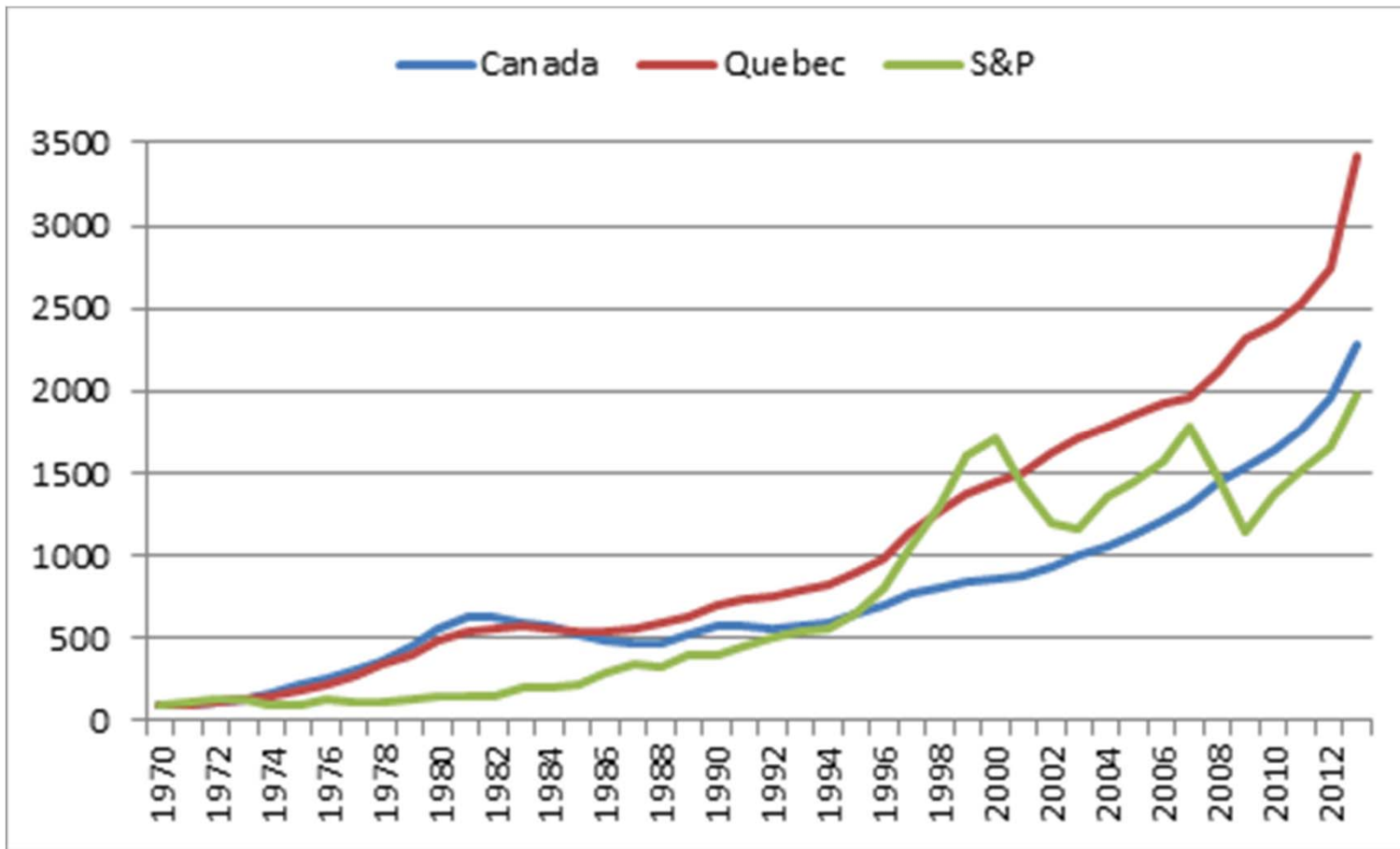


Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



**...mais sur une longue période de temps,
c'est comparable aux autres actifs**



Source: Statistics Canada and St. Louis Federal Reserve



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Ce que les fonds recherchent?

- **Potentiel de croissance de la valeur des terres**
- **Un rendement annuel**

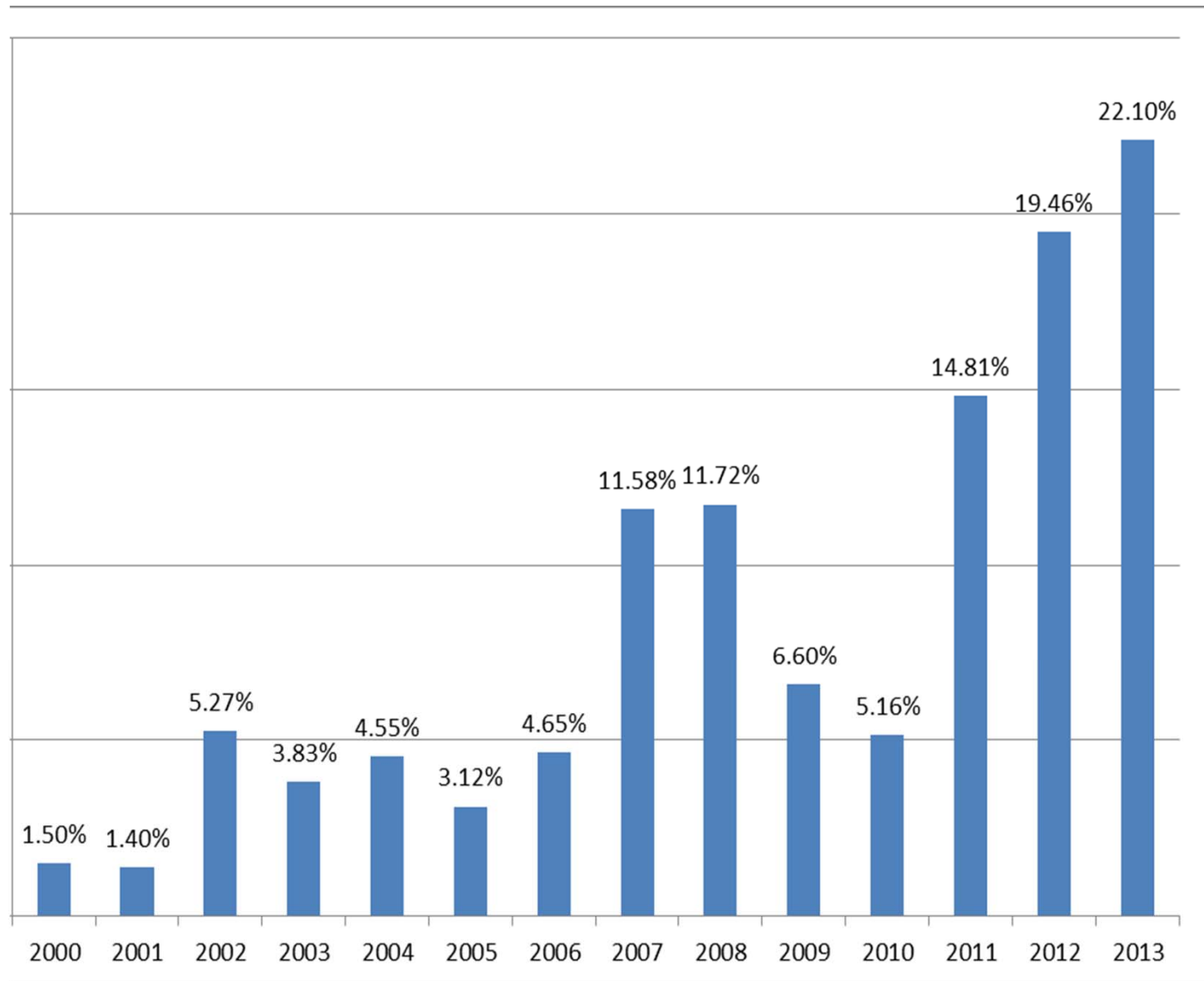


Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



% d'augmentation au Canada



Source : Financement agricole Canada

Variation valeur Québec

	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
QC	24.70%	58.87%	88.66%	132.25%
Source: Financement agricole Canada				



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Variation de valeur / province

	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
Canada	22.10%	45.86%	87.74%	164.07%
AB	12.90%	27.93%	52.23%	145.30%
C-B	3.00%	3.10%	2.07%	95.34%
MB	25.60%	57.79%	92.68%	159.92%
N-B	7.20%	7.20%	20.36%	32.45%
T-N	0.00%	0.00%	3.52%	25.78%
N-É	1.90%	11.88%	30.20%	51.89%
ON	15.90%	50.83%	95.49%	153.06%
I-P-É	4.40%	13.77%	17.51%	13.08%
QC	24.70%	58.87%	88.66%	132.25%
SK	28.50%	53.79%	113.51%	187.12%

Source: Financement agricole Canada



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Valeur des terres par province \$/acre

Région	1er juillet 2013
Canada	2,227 \$
Ontario	8,417 \$
Colombie-Britannique	5,060 \$
Québec	4,231 \$
Terre-Neuve-et-Labrador	2,811 \$
Île-du-Prince-Édouard	2,431 \$
Alberta	1,934 \$
Nouvelle-Écosse	1,904 \$
Nouveau-Brunswick	1,734 \$
Manitoba	1,388 \$
Saskatchewan	881 \$
*Source Statistique Canada	



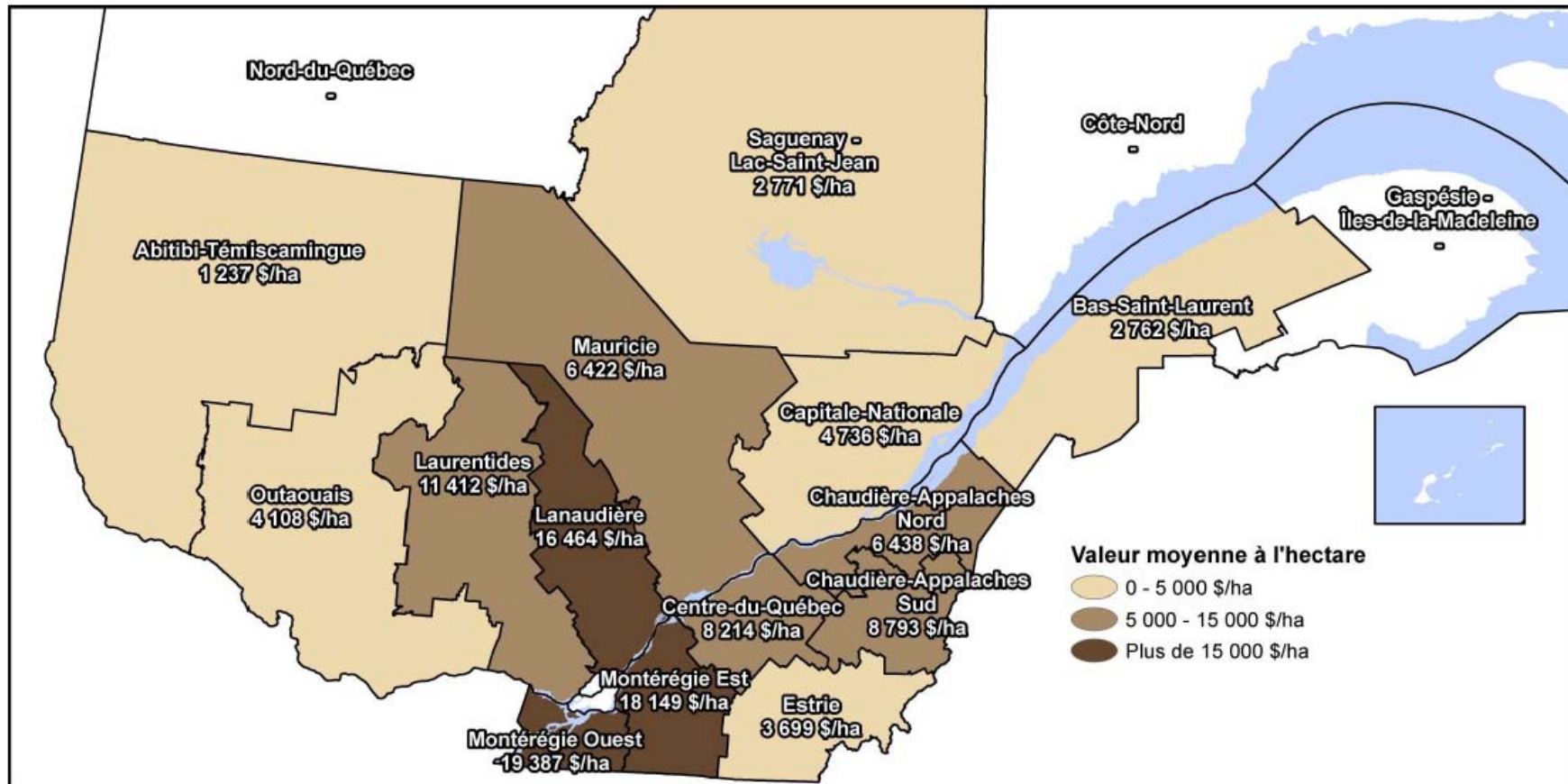
Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Valeur des terres agricoles au Québec

Valeur régionale moyenne des terres agricoles transigées au Québec en 2013



Source : La Financière agricole du Québec



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada





Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Achat à la marge



Revenu disponible pour payer la terre

Analyse de la sensibilité de la marge sur coûts variables selon la variation du rendement du maïs-grain pour un prix de 195 \$/tonne

Prix \$/tonne	Rendement en tonne/ha						
	6,96	7,66	8,36	9,06	9,76	10,46	11,16
185,00	82 \$	189 \$	295 \$	400 \$	506 \$	613 \$	718 \$

- **Revenu net disponible pour payer une terre = 718\$/ha**
- **Coût (cap et int) prêt de 30 000\$/ha sur 25 ans = +/-1700\$/ha**

- Source Marge variable = CRAAQ, budget maïs septembre 2014



Facteurs qui influencent la valeur des terres (boisé)

- Localisation (près des villes)
- Type : érablière ou boisé mixte
- Grandeur des terres
- Marché immobilier
- Rattachée ou non à un fonds de terre cultivable



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Érablière



Cannebergière



Remarques finales

- **Les terres agricoles se sont appréciées considérablement au cours des dernières années.**
- **Que nous réserve le future?**
- **Éléments à porter attention:**
 - **Taux d'intérêt**
 - **Prix des grains**



Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

Canada



Conclusion







Canada